



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE
APPRAISAL

ZDROJE CEN PRO POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ U RODINNÝCH DOMŮ V SEVERNÍ ČÁSTI OKRESU BRNO- VENKOV

PRICE SOURCES FOR THE COMPARATIVE VALUATION METHOD FOR HOUSES IN
THE NORTHERN PART OF THE BRNO-VENKOV DISTRICT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Bc. Nina Durišová

Ing. Tereza Jandásková

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Nina Durišová
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Tereza Jandásková
Akademický rok:	2019/20
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění u rodinných domů v severní části okresu Brno–venkov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V diplomové práci budou totožné rodinné domy oceněny nejprve na základě nabídkových cen a poté na základě realizovaných cen. Vytvořeny budou dvě databáze srovnávacích nemovitostí v severní části okresu Brno–venkov. Výsledky budou analyzovány a budou vyhodnoceny a interpretovány jednotlivé rozdíly u vstupních dat.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude analyzovat a zhodnotit rozdíly mezi využitím nabídkové a realizované databáze při aplikaci komparativního způsobu ocenění. Dále student vyhodnotí obvyklé ceny a interpretuje dosažené výsledky.

Seznam doporučené literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. Vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 s. ISBN 978-80–7204-930-1.
- ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí, Vydání I. Praha: EKOPRESS, 2012, 454 s. ISBN 978-8--86929-88-0.
- ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha: EKOPRESS, 2009, ISBN 80-86929-14-0.

GORDON, B. L., WINKLER, D. T. 2017. The Effect of Listing Price Changes on the Selling Price of Single-Family Residential Homes. Journal of Real Estate Finance and Economics

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Účelom diplomovej práce Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění u rodinných domů v severní části okresu Brno–venkov je vytvoriť osem databáz rodinných domov na základe ceny inzerovanej a následne ceny realizovanej. Pomocou vstupnej databázy sú vytvorené jednotlivé databázy pre ocenenie. Cieľom je následné porovnanie databáz s realizovanou cenou a inzerovanou cenou a ich výsledkov. Ocenenie rodinných domov bude vykonané porovnávacím spôsobom, metódou priameho porovnania. Z výsledkov je zrejmé, že nie len cena, ako vstupná informácia, vplýva na následné ocenenie. Aj nedostatok informácií o nehnuteľnosti vie ovplyvniť výsledok tržného ocenenia. V závere práce sú navrhnuté odporúčania, ktoré sa vzťahujú na spôsob zisťovania a overovania informácií o porovnávaných a oceňovaných nehnuteľnostiach.

Abstract

The objective of this work, price sources for the comparative valuation method for houses in the northern part of Brno-venkov district, is to create eight databases of houses based on advertised and carried prices. Using the input database the another database for pricing is created, then databases with advertised and carried prices are compared and to obtain results. The valuation of houses is done using sales comparison approach. Based on the results, we can conclude that price is not the only information that may affect the valuation, by mainly the lack of information about specific real estate might affect the results. We propose recommendations for valuation and verification of the information about compared and valuated real estates.

Klíčové slova

Rodinný dom, nehnuteľnosť, inzerovaná cena, realizovaná cena, porovnávací spôsob ocenenia

Keywords

House, real estate, advertised price, carried price, sales comparison approach

Bibliografická citácia

DURIŠOVÁ, Nina. Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění u rodinných domů v severní části okresu Brno-venkov [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-02]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112325>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Tereza Jandásková.

Prehlásenie

Prehlasujem, že svoju diplomovú prácu na tému „Zdroje cen pro porovnávací způsob ocenění u rodinných domů v severní části okresu Brno-venkov“ som vypracovala samostatne pod vedením vedúceho diplomovej práce a s použitím odbornej literatúry a ďalších informačných zdrojov, ktoré sú všetky citované v práci a uvedené v zozname literatúry na konci práce.

Ako autorka tejto práce ďalej prehlasujem, že v súvislosti s vytvorením tejto diplomovej práce som neporušila autorské práva tretích osôb, predovšetkým som nezasiahla nedovoleným spôsobom do cudzích autorských práv osobných alebo majetkových a som si plne vedomá následkov posušenia ustanovenia § 11 a nasledujúcich autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech suovisijících s právem autorským a o změne, některých zákonů (autorský zákon), v znení neskorších predpisov, vrátane možných trestnoprávných dôsledkov vyplývajúcich z ustanovení časti druhej, hlavy VI. Díel 4 Trestného zákonníku č. 40/2009 Sb.

V Brne

.....

Podpis autora

Podakovanie

Na tomto mieste by som chcela poďakovať všetkým, ktorý sa priamo aj nepriamo podieľali na tvorbe diplomovej práce. Predovšetkým mojej vedúcej Ing. Tereze Jandáskovej za profesionálny prístup, nenahraditeľné rady priamo z praxe, ústretovosť a ochotu. Ďakujem môjmu partnerovi za jeho trpezlivosť a ochotu pomáhať nielen s diplomovou prácou. Tiež ďakujem rodine a priateľom za podporu počas celého štúdia.

OBSAH

OBSAH	15
ÚVOD	17
1 ZÁKLADNÉ POJMY NEHNUTEĽNOSTÍ	19
1.1 Nehnuteľná vec vz. nehnuteľnosť	19
1.2 Parcela a pozemok.....	19
1.3 Stavba	20
1.4 Budova.....	20
1.5 Rodinný dom.....	20
1.6 Súčasť a príslušenstvo	20
1.7 Podlahová plocha	21
1.8 Zastavaná plocha.....	21
1.9 Úžitná plocha	22
1.10 Obostavaný priestor.....	22
2 ZÁKLADNÉ POJMY OCENOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ.....	23
2.1 Cena a hodnota.....	23
2.1.1 <i>Cena obvyklá</i>	23
2.1.2 <i>Trhová hodnota</i>	24
2.2 Kataster nehnuteľností	25
2.3 Indikátory efektívnosti trhu	25
2.3.1 <i>Time on the market</i>	25
2.3.2 <i>Koeficient redukcie na prameň ceny</i>	26
2.4 Zdroje cien a informácií o nehnuteľnostiach	27
2.4.1 <i>Zdroje inzerovaných cien</i>	28
2.4.2 <i>Zdroje realizovaných cien a informácií</i>	31
2.5 Oceňovanie nehnuteľností	34
2.5.1 <i>Ocenenie nehnuteľnosti podľa právneho predpisu</i>	35
2.5.2 <i>Tržné ocenenie nehnuteľností</i>	36
2.5.3 <i>Nákladový spôsob ocenenia</i>	36
2.5.4 <i>Výnosový spôsob ocenenia</i>	38
2.5.5 <i>Porovnávací spôsob ocenenia</i>	38
2.6 Porovnávací spôsob ocenenia	41
2.6.1 <i>Metóda nepriameho porovnania</i>	41
2.6.2 <i>Metóda priameho porovnania</i>	41
2.6.3 <i>Porovnávací spôsob ocenenia v zahraničí</i>	43
2.6.4 <i>Tvorba databáze</i>	44
3 STANOVENIE CIEĽOV	46
3.1 Hypotéza H1	46
3.2 Hypotéza H2	46
3.3 Hypotéza H3	46
4 VLASTNÁ PRÁCA	47
4.1 Charakteristika okresu Brno–venkov	47
4.2 Segmentácia trhu s rodinnými domami	49
4.3 Databáza	49
4.3.1 <i>Databáza s inzerovanou cenou</i>	50
4.3.2 <i>Korekčné činitele</i>	51
4.3.3 <i>Databáza s realizovanou cenou</i>	51
4.4 Porovnanie rodinných domov v okrese Brno–venkov (sever).....	53

5	VYHODNOTENIE POZOROVANIA.....	54
5.1	H1 - V prípadoch, keď bola realizovaná cena nižšia ako cena inzerovaná, nebol pokles ceny väčší ako 500 000kč.	54
5.2	H2 - Odhad ceny obvyklej podľa realizovaných cien je nižší ako odhad ceny obvyklej podľa inzerovaných cien.	56
5.3	H3 – Pre skúmanú databázu platí, že Inzerovaná cena je vyššia ako realizovaná.....	57
6	ZHRNUTIE VÝSLEDKOV PRÁCE.....	60
6.1	Ocenenie rodinných domov	60
6.2	Variačný koeficient	61
6.3	Koeficient redukcie na prameň ceny	61
6.4	Získavanie informácii pomocou inzerovaných a realizovaných cien	61
	6.4.1 <i>Informácie pre databázu s inzerovanou cenou.....</i>	62
	6.4.2 <i>Informácie pre databázu s cenou realizovanou</i>	63
	6.4.3 <i>Celkové zhodnotenie databáz s inzerovanou a realizovanou cenou.....</i>	63
	ZÁVER.....	65
	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	66
	ZOZNAM TABULIEK.....	67
	ZOZNAM GRAFOV	68
	ZOZNAM OBRÁZKOV.....	68
	ZOZNAM PRÍLOH	68
	PRÍLOHY	70

ÚVOD

Predmetom diplomovej práce je tržné ocenenie nehnuteľností pomocou porovnávacej metódy. Tržné ocenenie ma zaujalo už počas štúdia svojou všestrannosťou a variabilitou, a preto som si tento druh ocenenia chcela vyskúšať aj v praxi v širšom rozsahu ako sa aplikuje na cvičeniach počas štúdia.

Cieľom diplomovej práce bude analyzovať a zhodnotiť rozdiely vo využití inzerovanej a realizovanej ceny pri použití tržného ocenenia porovnávacím spôsobom. Pre toto ocenenie budú vytvorené dva druhy databáz s rovnakými porovnávacími vzorkami, ktoré ocenia totožné rodinné domy pomocou inzerovaných cien a následne aj pomocou cien realizovaných. Pri ocenení inzerovanou cenou budú použité informácie uvedené v inzerátoch, naopak pri ocenení realizovanou cenou budú získané cenové údaje z katastru nehnuteľností a ďalšie údaje budú dohľadane vo verejne dostupných zdrojoch, predovšetkým kataster nehnuteľností, webové stránky obcí, mapové servery a ďalšie. Databáza inzerovaných nehnuteľností obsahuje len objekty, ktoré sa objavili na trhu v rokoch 2017 a 2018 v okrese Brno–venkov (sever). Výsledky porovnaní budú následne analyzované.

Diplomová práca bude fakticky rozdelená na 3 hlavné časti. Prvou časťou bude teoretická, v ktorej budú definované základné pojmy týkajúce sa nehnuteľností, budú tiež popísané jednotlivé spôsoby ocenenia majetku, ale hlavne ocenenie porovnávacím spôsobom, ktorý je využitý v praktickej časti diplomovej práce.

Druhá časť diplomovej práce bude zameraná na praktické ocenenie rodinných domov pomocou porovnávacieho spôsobu ocenenia pri využití inzerovaných cien a následne cien realizovaných. Pri ocenení inzerovanou cenou budú použité informácie o nehnuteľnosti uvedené v inzerátoch. Databáza pre ocenenie nehnuteľností realizovanou cenou bude obsahovať informácie získané z voľne dostupných zdrojov, bez prihliadania na informácie o nehnuteľnostiach, ktoré boli uvedené v inzerátoch.

Záverečnú časť práce tvorí analýza výsledkov a vyhodnotenie stanovených cieľov diplomovej práce. V tejto časti práce bude vyhodnotené, s ktorou databázou sa pracovalo lepšie a ktoré informácie o nehnuteľnosti sú presnejšie. Tiež bude analyzovaný koeficient redukcie na prameň ceny a doba trvania ponuky na trhu nehnuteľností a ich následný vplyv na predajnú cenu.

1 ZÁKLADNÉ POJMY NEHNUTEĽNOSTÍ

1.1 NEHNUTEĽNÁ VEC VZ. NEHNUTEĽNOSŤ

Pojem nehnuteľná vec je prvýkrát definovaný zákonom č. 89/2012 Sb. Občiansky zákonník, ktorý stanovuje stavbu ako súčasť pozemku. Pod pojmom nehnuteľná vec rozumieme pozemky a podzemné stavby so samostatným účelovým určením, ako aj vecné práva k nim a práva, ktoré za nehnuteľnú vec prehlásil zákon. Ak stanoví iný právny predpis, že určitá vec nie je súčasťou pozemku a nie je možné takúto vec preniesť z miesta na miesto bez porušenia jej podstaty, je aj táto vec nehnuteľná. Všetky iné veci, bez ohľadu na to či je ich podstata hmotná alebo nehmotná, sú vecou hnutelňou. [1]

Definícia nehnuteľnosti v aktuálnom znení zákonov nie je uvedená. Od 01. januára 2014 je účinný zákon č. 89/2012 Sb., Občiansky zákonník (nový), podľa ktorého pojem nehnuteľnosť zaniká a je nahradená pojmom vec nehnuteľná. [1]

1.2 PARCELA A POZEMOK

Podľa zákona č. 357/2013 Sb., o katastri nehnuteľností je parcela pozemkom s geometrickým a polohovým určením, ktorý je zobrazený v katastrálnej mape a je označený parcelným číslom. Parcely delíme na stavebné a pozemkové. Stavebnou parcelou je pozemok, ktorý má pre druh pozemku uvedené zastavaná plocha a nádvorie. Pozemkovú parcelu tvoria pozemky všetkých ostatných druhov. [2]

Zákon č. 357/2013 Sb., o katastri nehnuteľností definuje pozemok ako tú časť zemskeho povrchu, ktorá je oddelená od susedných častí hranicou územnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, hranicou vlastníckou, hranicou stanovenou regulačným plánom alebo inak. [2]

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňovaní majetku ustanovuje spôsob členenia pozemkov pre účely ocenenia. Základné členenie pozemkov je na zastaviteľné, poľnohospodárske a lesné pozemky, vodné plochy a iné pozemky. [3]

Zákon č. 183/2006 Sb, o územnom plánovaní a stavebnom poriadku vymedzuje stavebný pozemok ako pozemok, kedy je časť alebo súbor pozemkov vymedzený a určený regulačným plánom alebo územným rozhodnutím pre umiestnenie stavby. [4]

Pozemky, na rozdiel od ostatných vecí, majú jednu zvláštnosť. Ich rozloha je v určitom území vždy obmedzená a nie je možné ju žiadnym spôsobom zväčšovať. Táto vlastnosť má zásadný vplyv na ich hodnotu a aj dosiahnuteľnú predajnú cenu. Veľký vplyv na hodnotu pozemku má aj poloha. Podstatnou vlastnosťou pozemku je tiež sklon a kvalita pôdy, možnosti využitia a tiež efektívnosť využitia ovplyvnená prístupom na pozemok či napojením na inžinierske siete. [5]

Pre stanovenie hodnoty pozemku sa využíva niekoľko druhov metód. Môžeme hovoriť napríklad o výnosovej metóde, metóde triedy polohy, indexovej porovnávacej metóde alebo o ocenení pomocou cenovej mapy pozemkov. [5]

1.3 STAVBA

Podľa zákona č. 183/2006 Sb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sú stavbou všetky stavebné diela, ktoré vznikli stavebnou alebo montážnou technológiou, bez ohľadu na ich stavebne technické prevedenie, použité výrobky, materiál a konštrukcie, na účel využívania alebo dobu životnosti stavebného diela. Dočasná stavba je stavba, pri ktorej stavebný úrad vopred obmedzí dobu jej trvania. Za stavbu sa považuje tiež výrobok plniaci funkciu stavby. Stavba, ktorá slúži reklamným účelom je stavba pre reklamu. Pokiaľ hovoríme o stavbe, môžeme pod týmto pojmom myslieť aj jej časť alebo zmenu už dokončenej stavby. [4]

Zákon č. 183/2006 Sb, o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, hovorí o stavbách pozemných, inžinierskych a špeciálnych pozemných, vodných nádržiach a rybníkoch a iných stavbách. [4]

1.4 BUDOVA

Budovou je nadzemná stavba vrátane jej podzemnej časti priestorovo sústredená a zvonku prevažne uzatvorená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. [6]

Nie všetky stavby spojené so zemou pevným základom sa zapisujú do katastru nehnuteľností, čo je dôležité pre určenie vlastníckeho práva a jeho vzniku. Do katastru nehnuteľností sa zapisujú iba budovy. [7]

1.5 RODINNÝ DOM

„Stavba pre bývanie, ktorá svojim usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy miestností a priestorov určená k bývaniu. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné bytové jednotky, dve nadzemné a jedno podzemné poschodie a podkrovie.“ [8] V prípade, že niektorá z podmienok nie je splnená, nie je možné hovoriť o rodinnom dome podľa zákona.

Podľa oceňovacej vyhlášky č. 441/2013 Sb., k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku sa ako rodinný dom oceňuje stavba, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na trvalé rodinné bývanie a vyhovuje požiadavkám na trvalé bývanie. Rodinný dom má najviac tri samostatné bytové jednotky, najviac dve nadzemné poschodia, podkrovie a jedno podzemné poschodie. [9]

1.6 SÚČASŤ A PRÍSLUŠENSTVO

Zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník definuje súčasť veci nasledovne: *„Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa povahy náleží a čo nemôže byť od veci oddelené bez toho aby sa tým vec znehodnotila. Pozemok, rovnako ako aj územie je trojrozmerným priestorom, preto je jeho súčasťou priestor nad aj pod jeho povrchom. Stavby zriadené na pozemku a ďalšie zariadenia, vrátane toho čo je zapustené do pozemku alebo upevnené na stenách je súčasťou pozemku. Ak nie je podzemná stavba samostatnou nehnuteľnou vecou, je súčasťou pozemku, aj v prípade, že zasahuje pod iný pozemok.“* [1]

Inžinierske siete, ktoré zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník pomenúva ako líniové stavby, nie sú súčasťou pozemku. Ide predovšetkým o vodovody, kanalizácie a energetické a iné vedenie či predmety, ktoré zo svojej povahy vedú pod povrchom viacerých pozemkov. Občiansky zákonník zároveň hovorí, že súčasťou líniových stavieb sú aj stavby a technické zariadenia, ktoré s nimi bezprostredne prevádzkovo súvisia. [1]

Príslušenstvo veci je vedľajšia vec vlastníka pri veci hlavnej, ak je účelom veci vedľajšej, aby sa trvalo užívala spoločne s vecou hlavnou v rámci ich hospodárskeho určenia. Ak bola vedľajšia vec od veci hlavnej prechodne odlúčená, neprestáva byť príslušenstvom. Práva a povinnosti, rovnako aj právne konanie týkajúce sa hlavnej veci sa vzťahuje tiež aj na jej príslušenstvo. Ak je stavba súčasťou pozemku, sú vedľajšie veci príslušenstvom pozemku. [1]

1.7 PODLAHOVÁ PLOCHA

Legislatívne spôsoby sa v definovaní podlahovej plochy líšia. Najbežnejšia definícia podlahovej plochy hovorí o súčte podlahových plôch všetkých miestností bytu okrem terasy, balkónov a lodžií a pivnice, pokiaľ je umiestnená mimo bytu. Podlahová plocha je vymedzená vnútornou omietkou stien, ale pokiaľ má miestnosť šikmé stropy, tak sa podlahová plocha počíta až od výšky 1,2m. Do podlahovej plochy sa započítava vstavaný nábytok, krb, umývadlo, vaňa, sprchový kút aj schodiskové stupne. Naopak nezapočítavajú sa nosné stĺpy a plocha dverných a okenných výstupkov. [10]

Podlahovou plochou sa rozumie vnútorná plocha miestností, meraná pri podlahe.

Príloha č. 1 k vyhláške č. 441/2013 Sb. k vykonaniu zákona o oceňovaní majetku, definuje podlahovú plochu nasledovne: „*Podlahovou plochou sa rozumejú plochy pôdorysného rezu miestností a priestorov stavebne upravených k účelovému využitiu v budove, vedeného v úrovni horného líca podlahy poschodia, v ktorom sa nachádzajú. Jednotlivé plochy sú vymedzené vnútorným lícom zvislých konštrukcií stien vrátane ich povrchových úprav. Pri poloodkrytých prípadne odkrytých priestorov sa miesto chýbajúcich zvislých konštrukcií stien podlahové plochy vymedzí ako ortogonálny priemet čiary vedenej po obvode vodorovnej nosnej konštrukcie podlahy do roviny rezu.*“ [9]

Pri rodinných domoch, budovách určených pre bývanie, hovoríme o miestnostiach označovaných a využívaných ako kuchyne, obývacie izby, spálne a ďalšie miestnosti používané pre bývanie.

1.8 ZASTAVANÁ PLOCHA

Pojem zastavaná plocha súvisí jedine s pozemkom. Vypočítava sa ako súčet zastavaných plôch všetkých stavieb, ktoré sú na pozemku. Do zastavanej plochy sa započítavajú všetky predsadené konštrukcie, ktoré sú podoprené stĺpmi. [10]

Zastavaná plocha je veľkosťou pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií jednotného celku. V prvom nadzemnom poschodí sa meria nad podnožím alebo podmúrovkou, pričom sa izolačné primúranie nezapočítava. [6]

1.9 ÚŽITNÁ PLOCHA

Súčasná legislatíva Českej republiky neposkytuje definíciu úžitnej plochy. Aplikovať však môžeme definíciu prevzatú z nariadenia Európskej komisie, ktorá hovorí, že úžitná plocha sa meria vo vnútri vonkajších stien, ale nezahŕňa konštrukčné plochy, ktorými sú stĺpy, šachty alebo komíny, funkčné plochy pre pomocné využitie, tým rozumieme plochy pre umiestnenie vykurovacích telies alebo klimatických jednotiek a výnimku z úžitnej plochy tvoria tiež priechodné priestory ako sú šachty, výťahy alebo eskalátory.

Zjednodušene môžeme úžitnú plochu označiť ako plochu, ktorú môže osoba v dome či byte skutočne užívať. Vypočíta sa ako súčet plôch miestností, ktoré nezahŕňajú konštrukčné prvky. Niekedy rozlišujeme celkovú úžitnú plochu, ktorá zahŕňa balkóny a lodžie a vnútornú úžitnú plochu, ktorá ich plochu nezapočítava. [10]

1.10 OBOSTAVANÝ PRIESTOR

Obostavaný priestor je priestorové vymedzenie stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Obostavaný priestor delíme na základný a čiastkový. Základný obostavaný priestor je základným vymedzením hlavnej časti stavebného objektu, ktoré zahŕňa objem základov, podzemnú aj nadzemnú časť objektu a jeho zastrešenie. Na druhej strane priestorové vymedzenie doplňujúcich častí objektu - častí, ktoré nie sú priamou súčasťou hlavného objektu ale úzko s ním súvisia - nazývame čiastkovým obostavaným priestorom. [6]

2 ZÁKLADNÉ POJMY OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Táto kapitola sa zaoberá základnými pojmami oceňovania nehnuteľností. Ujasňuje rozdiely medzi cenou a hodnotou, v krátkosti rozoberá kataster nehnuteľností ako zdroj realizovaných cien a základných informácií o nehnuteľnosti.

2.1 CENA A HODNOTA

Pod pojmom cena pri oceňovaní nehnuteľností rozumieme požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú čiastka za tovar alebo službu. [11]

Ide o konkrétnu čiastku určenú osobitnou hodnotou, ktorú danej veci priradzuje samostatne kupujúci a predávajúci. Zároveň je táto čiastka prevedená medzi kupujúcim a predávajúcim pri prevode nehnuteľnosti. Pojem cena je v zákone č. 526/1990 Sb., o cenách definovaná ako peňažná čiastka dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru, alebo zistená podľa zvláštného predpisu k iným účelom ako je predaj. [12]

Hodnota nie je skutočne zaplatenou, požadovanou alebo ponúkanou cenou. Pod pojmom hodnota uvádzame ekonomickú kategóriu, ktorá vyjadruje vzťah medzi tovarom, ktorý môžeme kúpiť na jednej strane a na strane druhej kupujúcimi a predávajúcimi. Hodnota tovaru alebo služby je stanovená odhadom. Nevyjadruje teda peňažitú čiastku, ale prospech vlastníka z tovaru alebo služby, ktorý sa viaže k určitému dátumu. V literatúre je uvádzaných niekoľko druhov hodnôt podľa toho, aké vlastnosti vyjadrujú, ako sú definované (napr. výnosová hodnota, stredná hodnota, vecná hodnota, tržná hodnota a iné). Každá z týchto hodnôt môže byť vyjadrená iným číselným údajom. Preto je pri oceňovaní nehnuteľností potrebné uviesť aká hodnota je zisťovaná spolu s jej presnou definíciou. [11]

Hodnota oceňovanej nehnuteľnosti je určovaná na základe 2 základných vlastností – obmedzeného množstva statkov a schopnosti prinášať úžitok. Odhadca pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti musí objektívne posudzovať skutočné úžitné, technické a právne vlastnosti objektu. Takto zistená hodnota sa môže stať východiskovým bodom pri stanovení ceny nehnuteľnosti, na druhej strane však predajná cena nehnuteľnosti nemusí vždy zodpovedať jej hodnote. Môže byť ovplyvnená zvláštnymi okolnosťami, ktoré majú význam len pre konkrétneho klienta alebo kategóriu klientov.

2.1.1 Cena obvyklá

Cena, za ktorú je možné rovnakú alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase na voľnom trhu predať alebo kúpiť. Termín cena obvyklá, vychádza zo zákona o oceňovaní majetku, ale v súčasnosti je často používaný pojem tržná cena. [11]

Podľa zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku je majetok definovaný takto: „*Majetok a služba sa oceňujú obvyklou cenou, pokiaľ tento zákon nestanoví iný spôsob ocenenia. Obvyklou cenou sa pre účely tohto zákona rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri predajoch rovnakého, poprípade obdobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo obdobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia.*

Pritom sa zvažujú všetky okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv, avšak do jej výšky sa nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolností trhu, osobných pomerov predávajúceho alebo kupujúceho ani vplyvy zvláštnej obľuby. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumejú napríklad stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumie predovšetkým vzťah majetkovej, rodinnej podstaty alebo iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštnou obľubou sa rozumie zvláštna hodnota prikladaná majetku alebo službe vyplývajúca z osobného vzťahu ku nim. Obvyklá cena sa určí porovnaním.“ [3]

2.1.2 Trhová hodnota

Trhová hodnota je ekonomický pojem, ktorý vyjadruje strednú hodnotu cenového rozptylu predpokladaných tržných cien.

Pojem tržná hodnota je definovaná niekoľkými inštitúciami.

Definícia tržnej hodnoty podľa práva Európskej únie

Právo Európskej únie, nazývané tiež komunitárne právo, je nadriadené národnému právu. Keďže Česká republika je členom Európskej únie, je táto definícia rovnako záväzná ako ďalšie národné zákony. Tržná hodnota vyjadruje cenu, za ktorú by pozemky a budovy mohli byť predané na základe súkromného zmluvného aktu medzi ochotným predávajúcim a nestranným kupujúcim v deň ocenenia za predpokladu, že majetok je verejne vystavený na trhu, že tržné podmienky dovoľujú riadny predaj a že obvyklá lehota zohľadňujúca povahu majetku je dosiahnutá pri konaniach o predaji. [13]

Definícia tržnej hodnoty podľa IVSC

Ide o rozšírenie definície Európskej únie, tak aby bola platná a použiteľná aj na trhoch, kde neplatí komunitárne právo. Tržná hodnota je odhadnutá čiastka, za ktorú by malo byť aktívum zmenené v deň ocenenia medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nestrannej transakcii po vhodnom marketingu, kde obe strany konajú na základe znalostí, opatrne a z vlastnej vôle. [13]

Trhová hodnota je v anglosaskom právnom systéme označovaná ako Open Market Value. Je definovaná ako fikcia najlepšej ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť k dátumu ocenenia pri predaji nehnuteľnosti bez akýchkoľvek podmienok pri platbe v hotovosti, ak by boli uplatnené všetky predpoklady: predávajúci musí byť ochotný predať, pred dátumom ocenenia bola poskytnutá dostatočne dlhá doba pre predaj, situácia na trhu s nehnuteľnosťami a trhové ceny boli v čase uzatvárania kúpnej zmluvy rovnaké ako v čase ocenenia, ponuky kupujúcich s osobnými záujmami sa nezohľadňujú a obe zmluvné strany poznajú k dátumu výmeny všetky relevantné skutočnosti a konajú bez nátlaku. [14]

V Nemecku sa pre trhovú hodnotu používa pojem Verkehrswert, ktorý hovorí o stanovení hodnoty ako priemerne dosiahnuteľnej ceny. „Tržná hodnota je určenou cenou, ktorú bolo možné dosiahnuť k dátumu, ku ktorému je ocenenie vypracované v bežnom obchodnom styku, pri zohľadnení všetkých právnych skutočností,

ostatných pomerov a polohy nehnuteľnosti alebo iného predmetu ocenenia bez ohľadu na neštandardné alebo osobné vzťahy.“ [15]

V Spojených štátoch amerických bola definícia trhovej hodnoty prijatá podľa medzinárodných štandardov až v roku 2011. Dovtedy sa využívali rôzne spôsoby pre určenie hodnoty nehnuteľnosti a teda vznikali medzi jednotlivými hodnotami priveľký rozdiel na to, aby ich bolo možné použiť pre analýzu trhových segmentov. Tržná hodnota je v Spojených štátoch amerických určujúca pre ocenenie nehnuteľností, pokiaľ upravená reprodukčná cena nie je vyššia. Rodinné domy musia byť vždy ocenené trhovou hodnotou. Výnimku tvoria len prípady, kedy nie sú k dispozícii trhové hodnoty porovnateľných objektov v dostatočnom množstve. [16]

Ocenenie trhovou hodnotou sa najčastejšie vykonáva pre potreby kupujúceho a predávajúceho danej nehnuteľnosti. S týmto ocenením sa tiež stretávame ak nehnuteľnosť slúži ako zástava pre bankový ústav alebo tiež pre vlastníka nehnuteľnosti.

2.2 KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Definícia katastru nehnuteľností podľa § 1 zákona č. 256/2013 Sb. Znie: „*Kataster nehnuteľností je verejný zoznam, ktorý obsahuje súbor údajov o nehnuteľných veciach vymedzených týmto zákonom zahrňujúci ich súpis, popis, ich geometrické a polohové určenie a zápis práv k týmto nehnuteľnostiam.“ [2]* Uvedená definícia upozorňuje na silnú nadväznosť na nový občiansky zákonník. Kataster nehnuteľností je verejný zoznam a informácie v ňom uvedené slúžia na ochranu práv k nehnuteľnostiam, pre daňové účely a ďalšie peňažné plnenie, na ochranu prostredia, nerastného bohatstva, záujmy pamiatkovej starostlivosti, pre rozvoj územia, oceňovanie, vedecké, hospodárske a štatistické účely a pre tvorbu nadväzujúcich informačných systémov.

2.3 INDIKÁTORY EFEKTIVNOSTI TRHU

Za indikátory efektívnosti trhu považujeme dobu ponuky na trhu nehnuteľností a koeficient redukcie na prameň ceny. Každý z týchto indikátorov samostatne vyjadruje určitú hodnotu nehnuteľnosti vo vzťahu na jej likviditu. Tieto veličiny môžeme sledovať a porovnávať samostatne, ale aj spoločne na základe ich súčinnosti.

2.3.1 Time on the market

Pri oceňovaní nehnuteľností je pre odhadcu dôležitý aj údaj určujúci dobu ponuky strávenej na trhu. Aj definícia trhovej hodnoty sa odkazuje na primerané časové obdobie na trhu ako na náležitý marketing. Okrem rôznych parametrov bývania sú dôležité aj ďalšie skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť motiváciu k nákupu nehnuteľnosti. Zatiaľ čo charakteristika bývania sa nemení počas dlhého obdobia, predajné ceny, preferencie kupujúcich a očakávania sa prispôsobujú osobným potrebám a ponuke na trhu relatívne flexibilne. [17]

Z pohľadu predávajúceho stojí otázka nasledovne. Je schopný za nehnuteľnosť získať vyššiu cenu v prípade, že ponuka bude na trhu uverejnená dlhší čas alebo bude jeho potreba uspokojená nižšou predajnou sumou, ktorú je schopný získať v kratšom časovom období? Na druhej strane stojí kupujúci, ktorý hľadá najlepšiu

cenovú ponuku pre nehnuteľnosť podľa svojich predstáv. Kupujúci sa nad nehnuteľnosťou zamýšľa ako nad budúcou investíciou, ktorá ho bude stáť nie len financie ale aj čas, ktorý venuje vyhľadávaniu dostupných informácií na trhu s nehnuteľnosťami. Obidve úvahy určujú priemerný čas ponuky strávenej na trhu a tiež výnos predávajúceho nad trhovú hodnotu nehnuteľnosti. [17]

Inzerovaná cena, ktorú navrhol alebo uviedol priamo predávajúci, je ovplyvniteľná jeho subjektívnym vnímaním hodnoty nehnuteľnosti. [17]

Výber optimálneho obdobia uvedenia nehnuteľnosti na trh je dôležitou súčasťou rozhodnutí o investovaní do nehnuteľností, pretože otázka „kedy predat“ ovplyvňuje odpoveď „či je vhodné kúpiť“. V tomto význame neprekvapuje úsilie, ktoré bolo vynaložené pre vymedzenie hodnôt bývania v súvislosti s rýchlosťou predaja nehnuteľnosti. A to predovšetkým z dôvodu, že ocenenie a čas, ktorý strávi ponuka na trhu sú dôležitými ukazovateľmi spojenými s financovaním bývania. [17]

Nehnuteľnosti, ktoré sú v ponuke na trhu dlhší čas, majú väčšiu pravdepodobnosť, že predávajúci zníži ich cenu, pretože časom klesá pravdepodobnosť ich predaja za pôvodne stanovenú cenu. Na druhej strane dlhodobé zverejňovanie nehnuteľnosti na trhu je pre kupujúceho signálom zlej kvality alebo iných problémov spojených s nehnuteľnosťou. Predpokladá sa, že nehnuteľnosti, ktoré zostanú v ponuke dlhší čas majú menšiu pravdepodobnosť predaja, prípadne vyššiu pravdepodobnosť predaja za nižšiu cenu. Z toho vyplýva, že dĺžka čase, ktorú ponuka strávi na trhu nehnuteľností je nepriamo úmerná výške predajnej ceny. [18]

Viacero zahraničných zdrojov poukazuje, že niektoré vlastnosti a charakteristiky nehnuteľností ako sú veľkosť technický stav, dispozícia alebo vek, prispievajú k vysvetleniu dĺžky času, ktorý nehnuteľnosť strávi v ponuke na trhu. [18]

Avšak, podľa Haurinovej teórie sú atypické domy uverejnené v ponuke nehnuteľností dlhšie ako domy štandardné. Čím viac je dom atypický, tým dlhšie bude trvať jeho predaj. [19]

2.3.2 Koeficient redukcie na prameň ceny

Koeficient redukcie na prameň ceny sa využíva predovšetkým v prípade ocenenia nehnuteľnosti pomocou inzerovanej ceny. Jeho význam spočíva v tom, že vo väčšine prípadov sa nehnuteľnosť predá za nižšiu cenu ako bola pôvodne inzerovaná. Najčastejšia výška tohto koeficientu je 0,95, ale môže sa líšiť v závislosti na nehnuteľnosti, a dĺžke inzerovania. [6]

V prípade, že pre ocenenie použijeme cenu, za ktorú bol predaj skutočne vykonaný je výška koeficientu redukcie na prameň ceny rovná 1,00.

Koeficient redukcie na prameň ceny je kľúčovým indikátorom, pomocou ktorého môžeme trhovú hodnotu nehnuteľnosti určiť aj bez ďalších koeficientov. Avšak pri porovnávacej metóde je potrebné zohľadniť aj ďalšie korekčné činitele. Pre určenie koeficientu redukcie na prameň ceny je potrebné poznať cenu predaja a aj cenu inzerovanú. Tento koeficient určíme podielom ceny realizovanej a ceny inzerovanej. Podielom realizovanej a inzerovanej ceny je vyjadrená zmena ceny v priebehu trvania ponuky na realitnom trhu. [20]

V súčasnosti je využívaná hodnota koeficientu redukcie na prameň ceny pri oceňovaní nehnuteľnosti 0,85. avšak táto hodnota sa využíva pre všetky druhy nehnuteľností vo všetkých lokalitách, čo neodzrkadľuje skutočnosť. [20]

Zo skutočnosti, že každá nehnuteľnosť je svojím spôsobom jedinečná predovšetkým vďaka svojej lokalite vychádza hlavná hypotéza dizertačnej práce Ing. et Ing. Martina Cupala, ktorá sa zaoberala stanovením koeficientu redukcie na prameň ceny. Výsledkom tejto práce bolo vytvorenie koeficientov redukcie na prameň ceny pre rôzne druhy nehnuteľností samostatne, samostatné koeficienty boli pre jednotlivé kraje a rozdielne koeficienty redukcie na prameň ceny boli pre mestá a pre menšie obce. [20]

Diplomová práca oceňuje rodinné domy v okrese Brno–venkov, ktorý patrí pod Jihomoravský kraj. Pre tento kraj bola stanovená hodnota koeficientu redukcie na prameň ceny pre rodinné domy v meste na 0,92 a pre rodinné domy v obci na 0,66. [20]

Typ nemovitosti		Garáže	Chaty	Byty	Rodinné domy	Stavební pozemky	Obchod a administratíva	Skladovani a výroba	Stravovani a ubytovani	Průměr	Průměr
Kraj	Sídlo										
Hlavní město Praha	město	0,7668	0,8157	0,7483	0,7594	0,6969	0,8701	1,0094	0,7696	0,8045	0,8045
Středočeský	obec	0,8803	0,8300	0,8625	0,7606	0,7445	0,8299	0,8541	0,8584	0,8275	0,8417
	město	0,7433	0,8410	0,8569	0,7956	1,0920	0,7905	0,8681	0,8603	0,8559	
Jihočeský	obec	0,7761	0,6403	0,7719	0,6519	0,5381	0,6395	0,6361	0,4920	0,6432	0,7823
	město	0,7069	0,9909	0,8547	0,9763	1,2690	0,7799	0,8967	0,8963	0,9213	
Plzeňský	obec	0,7807	0,7385	0,7800	0,7832	0,6118	0,7491	0,7315	0,8341	0,7511	0,8436
	město	0,7840	1,0065	0,8705	1,0064	1,0232	1,0158	0,8456	0,9367	0,9361	
Karlovarský	obec	0,8673	0,8468	0,8266	0,8551	0,7166	0,8311	0,8635	0,7061	0,8141	0,8619
	město	0,7175	0,7843	0,8660	0,9207	1,3012	0,8596	0,8508	0,9768	0,9096	
Ústecký	obec	0,8159	0,8179	0,8660	0,8522	0,5955	0,5930	0,7768	0,7199	0,7546	0,8232
	město	0,7060	0,9406	0,7752	0,9135	1,1241	0,9528	0,9130	0,8087	0,8918	
Liberecký	obec	0,6696	0,7285	0,8963	0,8436	0,7535	0,8436	0,8436	0,8221	0,8001	0,8414
	město	0,6801	0,9481	0,8902	0,9004	1,0469	0,8923	0,8848	0,8185	0,8826	
Královéhradecký	obec	0,8293	0,7127	0,8024	0,8297	0,6872	0,7457	0,8355	0,7907	0,7792	0,8469
	město	0,7869	0,8045	0,8564	0,7803	1,2940	0,9848	0,8251	0,9848	0,9146	
Pardubický	obec	0,8058	0,6454	0,8001	0,9662	0,6463	0,8973	0,8363	0,8345	0,8040	0,8863
	město	0,7901	0,8297	0,8593	1,0615	1,4458	0,8246	1,0913	0,8467	0,9686	
Vysočina	obec	0,7118	0,7058	0,7382	0,7796	0,6797	0,7512	0,7796	0,4963	0,7053	0,8515
	město	0,6787	1,0543	0,8928	0,9636	1,2981	1,0315	1,0315	1,0315	0,9978	
Jihomoravský	obec	0,8158	0,6998	0,8242	0,6625	0,5650	0,7577	0,7132	0,7577	0,7245	0,7946
	město	0,7975	0,9146	0,9101	0,9293	1,0525	0,7981	0,6688	0,8468	0,8647	
Olomoucký	obec	0,7229	0,7670	0,8325	0,7846	0,6365	0,7280	0,6195	0,5141	0,7006	0,8000
	město	0,7402	0,9005	0,8679	0,8867	1,0571	0,9141	0,9141	0,9141	0,8994	
Zlínský	obec	0,8259	0,7489	0,9078	0,8140	0,6560	0,6872	0,7710	0,7038	0,7643	0,8406
	město	0,7562	0,9751	0,8973	0,8091	1,2117	0,9517	0,8032	0,9312	0,9169	
Moravskoslezský	obec	0,7402	0,6423	0,7903	0,7413	0,7167	0,7860	0,6076	0,7860	0,7263	0,8165
	město	0,7028	0,8165	0,9249	0,9812	1,2277	0,8426	0,8776	0,8805	0,9067	
Průměr		0,7629	0,8202	0,8433	0,8522	0,9144	0,8277	0,8277	0,8081	0,8321	

Obrázok 1: Zjednotené hodnoty koeficientu redukcie na prameň ceny podľa kategórie druhu nehnuteľnosti a kraju [20]

2.4 ZDROJE CIEN A INFORMÁCIÍ O NEHNUTEĽNOSTIACH

Dôležitou podmienkou pre použitie porovnávacej metódy pri ocenení nehnuteľnosti je vytvorenie databáze, ktorá bude obsahovať realizované alebo inzerované ceny nehnuteľností v určitom časovom období pre

jednotlivé geografické oblasti. Pre každý segment realitného trhu sa vytvára databáza samostatne, nie je možné oceniť porovnávacím spôsobom rodinný dom, kedy ako porovnávací objekt použijeme priemyselný areál alebo garáž. Ceny môžeme získavať priamym spôsobom, a teda bezprostredne od účastníkov konania pri prevode nehnuteľnosti, predávajúceho alebo kupujúceho. Výhodou takto získaných cien je, že nedochádza k ich skresleniu. Ceny nehnuteľnosti môžeme získať aj nepriamym spôsobom, kedy informácie nepochádzajú od účastníkov konania ale od ostatných účastníkov trhu. Takto získané dáta nemusia byť úplne presné. Získavajú sa z realitných kancelárii, inzerátov, webových portálov, apod. Pri cenách získaných nepriamym spôsobom vzniká problém v tom, že sú to ceny ponúkané, nie skutočne realizované. Ceny uvedené v inzerátoch bývajú často idealizované predstavou predávajúceho. Informácie o nehnuteľnosti sú len stručným popisom, v ktorom chýbajú podstatné informácie o nehnuteľnosti, ktoré by mohli zvýšiť ale aj znížiť hodnotu nehnuteľnosti. [21]

2.4.1 Zdroje inzerovaných cien

Realitná inzercia a jej obsah sú objektívnym podkladom pre cenové porovnanie v prípade, že si znalec uvedomuje jej úskalia, ktorými je hlavne postupné znižovanie ceny vzhľadom k dĺžke uverejnenia ponuky objektu na realitnom trhu.

Inzercia na internete je jednoduchá z hľadiska rýchleho a efektívneho vyhľadávania objektov podľa určitých vlastností (napr. predaj/prenájom, pozemok/byt/rodinný dom/administratívne priestory; konkrétna obec/mestská časť). Zároveň táto ponuka obsahuje aktuálna fotografie objektov.

Vlastná databáza je pre znalcov a odhadcov najefektívnejším spôsobom získavania inzerovaných cien ale aj výšky nájomného. Tieto údaje prehľadné a aktuálne, vzhľadom k pravidelnej aktualizácii.

Realitný pes

Funguje ako pes na realitné ponuky. Inzeráty sú aktualizované každých 10 minút na 22 českých realitných serveroch. Stránka ponúka možnosť nastavenia upozornení na ponuku, ktorá bude následne zaslaná na mailovú adresu. Vyhľadávanie je obdobné ako na portáli sreality.cz, kde je na výber medzi možnosťami ako predaj, prenájom alebo dražba, na výber sú tiež rôzne druhy nehnuteľností ich cena a úžitná plocha.

Nastavení realitního psa

Lokalita _____

PRODEJ PRONÁJEM DRAŽBA

BYTY DOMY POZEMKY KOMERČNÍ OSTATNÍ

Rodinný Vila Chalupa Chata
 Na klíč Uvedlost Památka

Cena: Od _____ Kč Do _____ Kč

Užitná plocha: Od _____ m² Do _____ m²

[NASTAVIT](#)

Obrázok 2: Vstupný vyhľadávač pre internetový server realitný pes [22]

Realitný pes rovnako ponúka investičnú kalkulačku, ktorá slúži pre prípady kúpy nehnuteľností na investičné účely. Investičná kalkulačka vypočíta za aký čas sa vložená investícia vráti. Data sú zozbierané od roku 2016 a sú to priemerné ceny nehnuteľností a výšky prenájmov. [22]

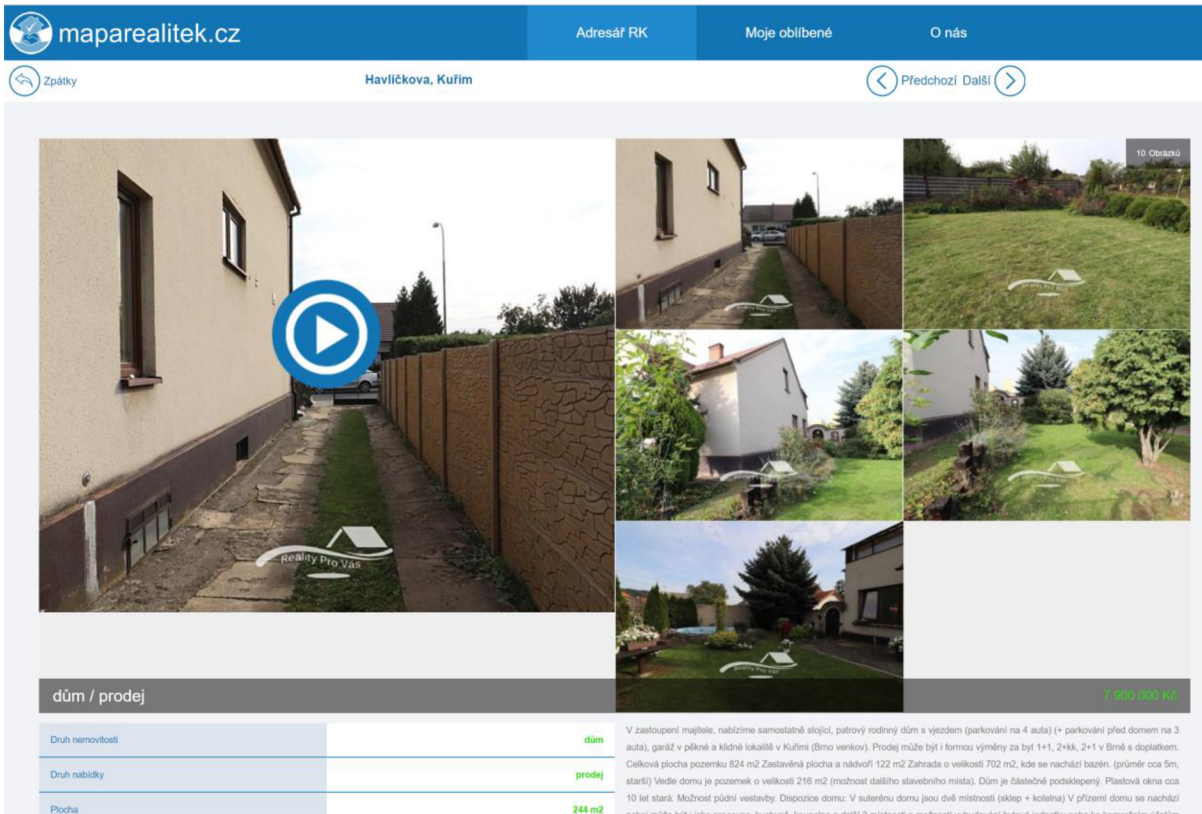
Mapa realitiek

Je cenovou mapou bytov a domov na predaj alebo prenájom v rámci celej Českej republiky. Ponúka aktuálnu ponuku nehnuteľností, ktoré sú zverejnené realitnými kancelárkami ale tiež súkromnými osobami.

The screenshot shows the 'maparealitek.cz' website interface. At the top, there are navigation links: 'Adresář RK', 'Moje oblíbené', and 'O nás'. A search bar is present with the text 'Zadejte adresu' and a search icon. Below the search bar, there are dropdown menus for 'druh nemovitosti' and 'druh nabídky', and input fields for '0' and '0'. The main area is a map of the Czech Republic with many red location pins. On the right side, there is a sidebar with a search bar and a list of property listings. The first listing is 'Jazelská, Mladá Boleslav - Mladá Boleslav' with a price of '11 000 Kč'. The second listing is 'Domažlická, Pízeň - Skvrňany' with a price of '9 000 Kč'. The third listing is 'Radousova, Chrudim - Chrudim IV'. Each listing has a QR code and a magnifying glass icon.

Obrázok 3: Realitný server mapa realitiek [23]

Navigačná lišta sa v tomto prípade nachádza v dolnej časti stránky. Ponúka možnosť pre vyhľadanie oblasti a pri otvorení konkrétnej nehnuteľnosti sa následne objavia na pravej strane podobné nehnuteľnosti v okolí. [23]



Obrázok 4: Zobrazenie objektu prostredníctvom servra mapa realitiek [23]

Realitné kancelárie

Cenu nehnuteľnosti, ktorá je inzerovaná a následne predávaná prostredníctvom realitnej kancelárie je spravidla dohľadateľná v realitných kanceláriách, ktoré daný predaj sprostredkujú. Väčšie realitné kancelárie vydávajú vlastné periodiká, ktoré obsahujú popis a fotografiu aktuálne predávaných nehnuteľností a ponúk na prenájom nehnuteľností. Inzerované nehnuteľnosti je možné nájsť aj vo forme letáčikov na vývesných tabuliach a vitrínach. Väčšina realitných kancelárií má zriadené aj vlastné webové stránky, kde je rovnako uvedený popis nehnuteľnosti, fotografie a inzerovaná cena. Realitné kancelárie teda archivujú len inzerované ceny ale aj všetky informácie o inzerovaných nehnuteľnostiach.

Internetové servery

Rovnako ako realitné kancelárie aj internetové servery zaoberajúce sa ponukou nehnuteľností obsahujú informácie o nehnuteľnostiach a ich cenách.

sreality

sreality.cz je internetový server, na ktorom sú zverejnené inzeráty všetkých druhov nehnuteľností, ktoré sú ponúkané na predaj, prenájom alebo dražbu. Tento server spolupracuje s realitnými kanceláriami, štátnymi inštitúciami, fyzickými osobami aj právnickými osobami. Vyhľadávanie je veľmi jednoduché a intuitívne. Na stránkach sa nachádzajú aj nehnuteľnosti, pri ktorých nie je uvedená inzerovaná cena, ale kontakt na realitnú kanceláriu alebo priamo makléra, ktorý poskytne všetky potrebné informácie o nehnuteľnosti vrátane požadovanej ceny.

2.4.2 Zdroje realizovaných cien a informácií

Kataster nehnuteľností:

Je verejný zoznam, ktorý združuje rôzne informácie o nehnuteľnostiach. Tieto informácie slúžia k ochrane vlastníckych práv k nehnuteľnosti, pre daňové účely a ďalšie peňažné plnenia.

INFORMÁCIE

Keďže je kataster nehnuteľností verejným zoznamom je možné informácie z neho voľne získavať. Pre tieto účely slúži webový portál <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, pomocou ktorého je možné bezplatne zhotovovať opisy, výpisy, náčrty alebo fotografie. Na tomto mieste sú verejne dostupné informácie o parcelách (veľkosť, číslo, druh pozemku), vlastníkoch (meno, adresa, trvalého pobytu, veľkosť podielu), listoch vlastníctva, konaniach, stavbách (veľkosť, materiál, pripojenie na inžinierske siete, rok výstavby) a jednotkách. Opis nie je možné vytvárať z prehľadu vlastníctva a zbierky listín katastru.

Výpisy, opisy alebo kópie zo súboru geodetických popisných informácií: na získanie dát je potrebné podať žiadosť, ktorá obsahuje predmet žiadosti, obec a katastrálne územie, číslo listu vlastníctva a informácie o druhu číslovania. Na základe podanej žiadosti katastrálny úrad vydá opis s dátumom, ktorý bude overený pečiatkou katastrálneho úradu a číslom konania.

Registrácia pre diaľkový prístup: diaľkový prístup obsahuje viac informácií a aj vyhľadávanie má viac možností ako <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>. Najväčší rozdiel v týchto dvoch službách spočíva v tom, že diaľkový prístup je platenou službou, a teda pre poskytnutie informácií a ich vyhľadávania je potrebné zaplatiť poplatok. Výška poplatkov za jednotlivé informácie je upravená vyhláškou č. 382/2013 Sb., o poskytovaní údajov z katastru nehnuteľností.

Vyžiadanie kópií z dokumentov katastru nehnuteľností: za poplatok je možné požiadať kataster nehnuteľností aj o kópie kúpnych zmlúv alebo kópie samostatných cenových údajov z kúpnych zmlúv. Cenové údaje uvedené v kúpnych zmluvách sú skutočne realizovanými cenami, ktoré je možné následne použiť pri ocenení nehnuteľností. Kúpne zmluvy obsahujú všetky údaje o účastníkoch konania, nehnuteľnosti a jej vybavení a jej súčastí, ktoré sú spolu s nehnuteľnosťou predmetom predaja.

CENY

Cenu z katastru nehnuteľností je možné získať žiadosťou o vydanie kópie kúpnej zmluvy alebo kópie cenového údaje k nehnuteľnosti. Žiadosť o vydanie kópie kúpnej zmluvy je k dispozícii na webových stránkach katastru nehnuteľností. Žiadosť sa podáva na miestne príslušnej pobočke katastru. Po podaní je kópia kúpnej zmluvy k dispozícii po uplynutí zákonom stanovenej lehoty. Pre vyzdvihnutie kópie kúpnej zmluvy je potrebné uhradiť poplatok. [24]

Záznam o ústní žádosti o poskytnutí
PROSTÉ // OVĚŘENÉ*) kopie listiny ze sbírky listin katastru

Údaje o žadateli:

Jméno (jména), příjmení / název*) _____

Datum narození / IČO*) _____

Typ a číslo dokladu totožnosti _____

Údaje o osobě, která za žadatele jedná:

Jméno (jména), příjmení _____

Datum narození _____

Typ a číslo dokladu totožnosti _____

Označení listiny, jejíž kopie je požadována:

Katastrální území _____

Položka výkazu změn nebo číslo řízení _____

Jiná identifikace _____

Listina je požadována celá//v části**) _____

Dne:

Totožnost ověřil:

Podpis zaměstnance:

*) Nehodící se škrtněte.

**) Nehodící se škrtněte. Je-li požadována část listiny, označí se popisem jejího obsahu (např. část, ve které popsáno věcné břemeno bydlení, nebo část, ve které je uvedena kupní cena).

Obrázok 5: Žiadosť o vydanie kópie kúpnej zmluvy [24]

Realizovanú cenu je možné od katastru nehnuteľností získať aj vo forme cenového údaju. Rovnako je potrebné podať písomnú žiadosť na miestne príslušnej pobočke katastru nehnuteľností o vydanie kópie cenových údajov. Po podaní žiadosti katastrálny úrad vyhotoví kópiu cenového údaju do zákonom stanovenej lehoty a následne je možné si tieto dokumenty vyzdvihnúť po uhradení poplatku.

Cenové údaje je možné získať aj pomocou platenej služby diaľkového prístupu.

Poplatky pre získanie kópie cenového údajů a kópie kúpnej zmluvy sú stanovené vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytovaní údajov z katastru nehnuteľností.

Řízení V-605/2018-703		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	7.890.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2018. Zápis proveden dne 01.02.2018.		V-605/2018-703
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:	2642/632, LV 5517 k.ú. Kuřim 2642/700, LV 5517 k.ú. Kuřim 4520, LV 5517 k.ú. Kuřim	

149

Obrázok 6: Cenový údaj [vlastné]

Informácia od majiteľa

Informácia od majiteľa alebo iného účastníka predaju nehnuteľnosti môže mať 2 podoby. Môže ísť o informáciu podanú ústne, bez možnosti overenia. Druhým spôsobom je predloženie technickej dokumentácie, ktorá zobrazuje potrebné informácie (výpis z katastru nehnuteľností, stavebne-technická dokumentácia, faktúry, vizualizácie, záručné listy, a ďalšie).

Majiteľ alebo iný účastník predaja môže tiež poskytnúť informáciu o realizovanej cene, ktorú môže potvrdiť kúpnu zmluvou.

Vlastná databáza

Spravidla každý odhadca a znalec vytvára vlastnú databázu s cenami predaju a cenami nájomného. Vytvorená databáza je súbor spracovaných informácií, medzi ktoré patria cenové údaje získané z katastru nehnuteľností, technický stav, výmera, dispozícia, vybavenie, príslušenstvo a ďalšie dôležité faktory. Výhodou vlastnej databáze sú rovnaké informácie o nehnuteľnosti a ich úplnosť. Pomocou prepočtu Hb indexu je možné databázu stále aktualizovať a využívať.

Externé databáze

Externé databáze sú vypracovávané v spolupráci s realitnými kancelárkami a odhadcami. Odhadcovia tieto databáze využívajú pre vytvorenie svojho odhadu nehnuteľnosti a následne ich dopĺňajú. Takto vytvorené databáze môžu byť označené za veľmi dôveryhodné.

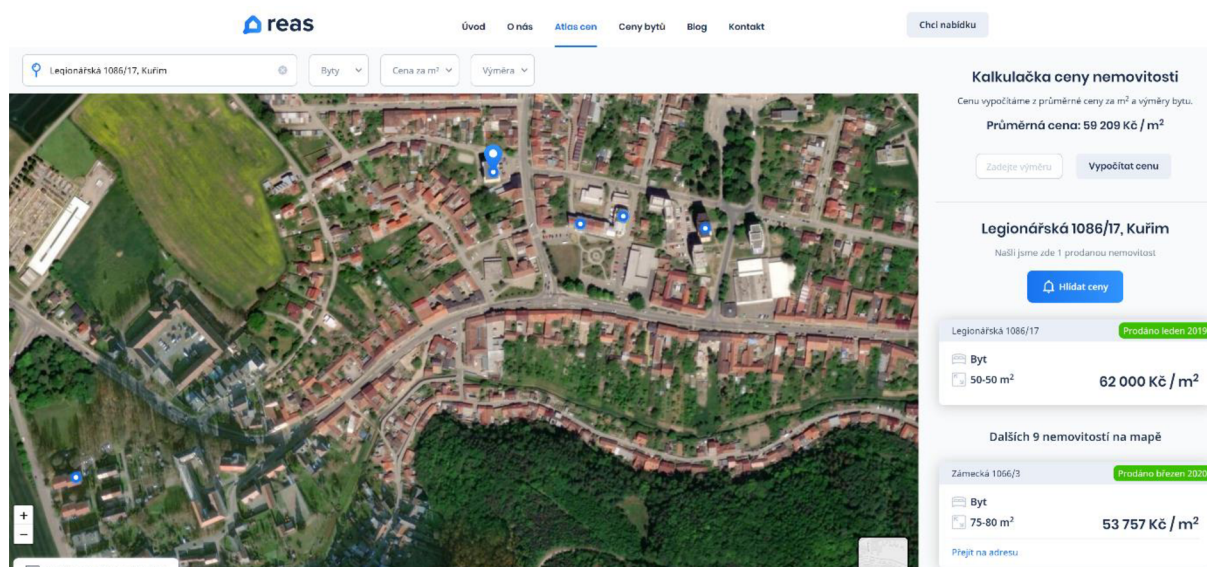
Databáza zrealizovaných kúpnych cien nehnuteľností: databáza bola vytvorená za účelom umožnenia odhadcom a znalcom vzájomné zdieľanie informácií o realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností v on-line prostredí. Pre prístup k databázam je potrebná registrácia odbornej verejnosti. Táto databáza poskytuje prístup k realizovaným cenám nehnuteľností. Podmienkou jej používania je neustále dopĺňanie obsahu. Databáza využíva uzatvorený znalecký server, ktorý umožňuje jednoduché kopírovanie súborov alebo sťahovanie potrebných dát. Server je rozdelený na dva adresáre. Adresár s názvom *nemovitosti_sklad* je vytvorený na vkladanie vlastných súborov a zápisov. V druhom adresári, *nemovitosti_data*, sa nachádzajú všetky doposiaľ vložené súbory. Pre zápis do tabuliek vytvorených pre všetky druhy nehnuteľností, bola stanovená jednotná

metodika. Pri vytváraní tabuliek bol kladený dôraz na ich jednoduchosť a prehľadnosť pri zachovaní obsahu a všetkých dôležitých informácií, ktoré ovplyvňujú ocenenie porovnávacím spôsobom.

MOISES: moises je informačný systém, ktorý zhromažďuje, spracováva, uchováva a sprístupňuje informácie o uskutočnených obchodoch s nehnuteľnosťami v Českej republike. Zhromaždené informácie umožňujú ocenenie nehnuteľností porovnávacím spôsobom. Systém je aktualizovaný 4-krát ročne, kedy užívatelia zasielajú nové informácie o uskutočnených predajoch a spätným spracovaním sa objekty dostávajú do databáze moises pre všetkých užívateľov. [25]

Servery s realizovanou cenou

REAS – Atlas cien: Spoločnosť Reas vytvorila Atlas cien, ktorý pomocou mapy zobrazuje realizované ceny nehnuteľností a to bezplatne. Ceny nehnuteľností sú získavané z katastru nehnuteľností. Atlas cien je novým nástrojom pre zobrazovanie realizovaných cien, preto v ňom nie je možné vyhľadať predaje uskutočnené pred rokom 2019 (2018 pre hlavné mesto – Prahu). Informácie o predaných nehnuteľnostiach sú aktualizované každý mesiac. V aplikácii je možné nastaviť automatické upozornenia na nové objekty v konkrétnej lokalite. Novou je možnosť vypočítania orientačnej ceny nehnuteľnosti po zadaní výmery a tým zistíme približnú cenu nehnuteľnosti v danej lokalite. V súčasnosti aplikácia zobrazuje len ceny bytov. Realizované ceny pre rodinné domy a ďalšie druhy nehnuteľností sa pripravujú. Uvádzané je mierne rozpätie výmery a realizovaná cena na jednotku výmery. [26]



Obrázok 7: Atlas cien [26]

2.5 OCEŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ

Oceňovanie majetku predstavuje činnosť, kedy je určitému predmetu alebo súboru predmetov priradzovaná určitá peňažná hodnota.

V Českej republike sa využívajú dva možné prístupy k oceňovaniu. Môžeme teda hovoriť o ocenení podľa právneho predpisu alebo o trhovom ocenení. Každý z týchto oceňovacích postupov využíva inú metodiku pre

stanovenie ceny a tiež pracuje s rozličnými veličinami, ktoré sú pre daný postup rozhodujúce. Pri oceňovaní podľa právneho predpisu je výsledkom cena zistená. Výsledkom trhového ocenenia je trhovú hodnotu.

Pre ocenenie majetku v Českej republike sa aktuálne platný zákon o ocenení majetku zameriava na 3 druhy cien, ako výsledkov oceňovacieho procesu. Pre účely zákona hovoríme o cene obvyklej, cene mimoriadnej a cene zistenej.

„Obvyklou cenou sa pre účely tohto zákona rozumie cena, ktorá bola dosiahnutá pri predaji rovnakého, prípadne obdobného majetku alebo pri poskytovaní rovnakej alebo obdobnej služby v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ocenenia. Pritom sa zvyšujú všetky okolnosti, ktoré majú na ceny vplyv, avšak do jej výšky sa nepremietajú vplyvy mimoriadnych okolností trhu, osobných pomerov predávajúceho alebo kupujúceho ani vplyv zvláštnej obľuby. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumie napríklad stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít. Osobnými pomermi sa rozumejú predovšetkým vzťahy majetkové, rodinné alebo iné osobné vzťahy medzi predávajúcim a kupujúcim. Zvláštnou obľubou sa rozumie zvláštna hodnota pridelaná majetku alebo službe vyplývajúca z osobného vzťahu k nim. Obvyklá cena vyjadruje hodnotu veci a určí sa porovnaním“. [3]

„Mimoriadnou cenou sa rozumie cena, do ktorej výšky sa premietli mimoriadne okolnosti trhu, osobné pomery predávajúceho alebo kupujúceho alebo vplyv zvláštnej obľuby.“ [3]

„Cena určená podľa tohto zákona inak ako obvyklá cena alebo mimoriadna cena, je cena zistená.“ [3]

Sales comparison approach je metóda hodnotenia nehnuteľností, ktorá porovnáva nehnuteľnosti s podobnými charakteristikami, ktoré boli nedávno predané, prípadne uverejnené v inzercii. Metóda pracuje na princípe, že jednotlivé vlastnosti nehnuteľnosti majú vplyv na celkovú hodnotu majetku. Spoľahlivosť tejto metódy závisí predovšetkým na kvalitne spracovanej databáze a správne použitých koeficientoch odlišnosti.

2.5.1 Ocenenie nehnuteľnosti podľa právneho predpisu

Ocenenie podľa právneho predpisu upravuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňovaní majetku, ktorý je vykonávaný vykonávacou vyhláškou č. 441/2013 Sb. Zákon ustanovuje presný postup pre vykonanie ocenenia. Výhodou ocenenia podľa právneho predpisu je nepochybne fakt, že nie je potrebné sledovať aktuálnu situáciu na trhu nehnuteľností. Aktuálne platná novela zákona určuje jednotkovú cenu pre jednotlivé druhy nehnuteľností. Pomocou ďalších koeficientov je možné vypočítať cenu zistenú pre nehnuteľnosť v akomkoľvek období. [3]

Pri ocenení nehnuteľnosti podľa právneho predpisu neexistuje jeden všeobecný postup pre všetky druhy nehnuteľností, avšak zákon o oceňovaní majetku poskytuje prehľadný návod pre ocenenie jednotlivých druhov nehnuteľností.

Pri ocenení pomocou cenového predpisu musí byť dodržaný zákonom stanovený dôvod ocenenia. Najčastejšie sa cenovým predpisom oceňuje majetok pre účely výpočtu základu dane alebo dedenia.

2.5.2 Tržné ocenenie nehnuteľností

V súčasne platnej právnej úprave nie je definícia trhovej hodnoty nijakým spôsobom upravená, preto túto definíciu preberáme z medzinárodných oceňovacích štandardov.

Základným predpokladom pre ocenenie trhovou hodnotou je existencia voľného trhu s nehnuteľnosťami, dostatočný počet trhových aktivít a porovnateľné a zároveň rozmanité cenotvorné faktory.

Tržná hodnota je odhadnutá čiastka, za ktorú by bolo možné k dátumu ocenenia posudzovaný majetok zmeniť medzi ochotným kupujúcim a ochotným predávajúcim v nezávislej transakcii a po uskutočnení primeraného marketingu, pričom každá zo strán koná informovane, obozretne a bez donútenia.

Pri oceňovaní na tržných princípoch neexistujú presné vzorce alebo pokyny, ktoré by jednoznačne usmerňovali spôsob ocenenia. Používame len určité zaužívané postupy, ktorých použitie závisí na konkrétnych podmienkach a okolnostiach. Tržná hodnota je len odhadom, nie je možné ju presne stanoviť alebo určiť. „*Tržná hodnota je pojem ekonomicky všeobecný, ktorý vyjadruje strednú hodnotu cenového rozptylu predpokladaných tržných cien.*“ [22]

Základným a nevyhnutným predpokladom pre stanovenie tržnej hodnoty nehnuteľnosti je dokonalá znalosť konkrétneho trhového segmentu s nehnuteľnosťami. Tržné oceňovanie je systematický proces, pri ktorom musíme individuálne pristupovať ku každej oceňovanej nehnuteľnosti. Je založený na hľadaní vhodných cenotvorných argumentov, ich analýze a porovnávaní všetkých skutočností, ktoré ovplyvňujú nehnuteľnosť.

Tržné ocenenie je individuálny tvorivý proces, ktorého podstatou je hľadanie cenotvorných (diferenčných) koeficientov. Pomocou analýzy a vzájomného vyhodnotenia vplyvov, ktoré na hodnotu nehnuteľnosti pôsobia. Tržné ocenenie by malo okrem určenia tržnej hodnoty obsahovať všetky vstupné podklady a popis oceňovanej nehnuteľnosti, výpočet vecnej a porovnávacej hodnoty, na ktorých základe je stanovená tržná hodnota, stanovenie rizík spojených s nehnuteľnosťou a prípadne analýza daného ovplyvňujúceho segmentu trhu nehnuteľností.

V Českej republike sa pre oceňovanie nehnuteľností používajú 3 základné spôsoby ocenenia. Nákladový spôsob, výnosový spôsob a porovnávací spôsob.

2.5.3 Nákladový spôsob ocenenia

„*Základný princíp nákladovej metódy spočíva v porovnaní známych (skutočných) reprodukčných nákladov stavby s porovnateľnými technickými a funkčnými vlastnosťami so stavbou oceňovanou. Analýza nákladovej metódy teda najprv odpovedá na otázku ako (akým spôsobom, s akými nákladmi) majetok vznikol, ale ešte ho priamo nezaraďuje do vzťahu k jeho užitočnosti a teda k jeho miestu v ekonomickom systéme. To vykonáva až nepriamo pomocou funkčných a ekonomických nedostatkov.*“ [23]

Jedným zo základných prístupov k oceňovaniu majetku, nielen nehnuteľných vecí, je metóda nákladová. Princíp metódy vychádza z jednoduchej úvahy, že racionálne uvažujúci kupujúci nezaplatí za opotrebovanú vec viac ako by zaplatil za porovnateľnú novú vec. [5]

Princíp výpočtu nie je zložitý. Pre posudzovanú vec sa stanoví hodnota reprodukčná, ktorá je vyjadrená peňažitou čiastkou, za ktorú by bolo možné danú vec kúpiť k dátumu ocenenia ako novú. Takto stanovená čiastka sa zníži o sumu, ktorá zodpovedá opotrebeniu veci. Reprodukčná hodnota je vyjadrená v peniazoch a opotrebenie sa stanovuje v percentách. Opotrebenie je zníženie úžitkových vlastností oproti stavu výrobku, ktorý nemá žiadne vady a je nový v 100% stave. Technický stav nehnuteľnej veci sa stanoví v percentách a vyjadruje zbytok užitočného života veci v porovnaní s vecou novou a jej prognózovanou životnosťou. [5]

Agregované položky

Sú častou metódou ocenenia nákladovým spôsobom. Pri ocenení agregovanými položkami sa vychádza zo skutočnosti, kedy nie je k dispozícii projektová dokumentácia, ale je známa stavebná konštrukcia a použité materiály. Pre agregovanú položku sú zlúčené jednotlivé položky stavebných prác týkajúce sa jednej stavebnej konštrukcie. Každá agregovaná položka v sebe zahŕňa náklady na materiál, mzdy, dopravu, stroje a ostatné priame náklady. Metóda agregovaných položiek je presným a rýchlym ocenením nákladovým spôsobom. [24]

Prepočet ceny pomocou technicko-hospodárskych ukazovateľov

Je najjednoduchšou metódou ocenenia nákladovým spôsobom, ale nie je až tak presným výpočtom ako použitie rozpočtu. Základom použitia tejto metódy je stanovenie celkovej výmery stavebného objektu, tzv. účelová merná jednotka (pre pozemné stavebné objekty je to obostavaný priestor. V katalógu technicko-hospodárskych ukazovateľov sa zistí jednotková cena podľa typu stavby a materiálových charakteristík. Vynásobením účelovej mernej jednotky a jednotkovej ceny dostaneme cenu obstarávaciu alebo cenu reprodukčnú, podľa toho pre aký rok je katalóg technicko-hospodárskych ukazovateľov vydaný).

Jednotková cena je získaná pomocou porovnania s už uskutočnenými prácami a ich cenami. Keďže každý stavebný objekt je jedinečný a teda nie je identický s objektom porovnávacím, pre ktorý je známa jednotková cena, sú nutné úpravy, ktoré budú zohľadňovať vybavenie stavby, výšku poschodia, umiestnenie stavby, zastavanú plochu a rok realizácie stavby.

Cena porovnateľného objektu je teda upravená o nasledujúce faktory.

Vybavenie stavby: pre úpravu stavby sa využívajú tzv. cenové podiely konštrukcií a vybavenia.

Výška poschodia stavby: ak rastie výška poschodia rastie s ňou priamo úmerne aj podiel konštrukcií na celkovej cene objektu.

Zastavaná plocha stavby: pri zmene pôdorysných rozmerov stavby sa menia výmery prvkov, ktoré sú závislé na obvode stavby. Iným spôsobom sa tiež menia výmery prvkov, ktoré sú závislé na zastavanej ploche.

Miesto stavby: náklady na stavebný objekt v meste a v malej obci sú rozdielne, rovnako to platí pre rôzne mestské časti.

Rok realizácie stavby: porovnávací objekt mohol byť realizovaný v inom roku ako je vykonávané ocenenie stavby. Pre úpravu tohto rozdielu slúžia cenové indexy. [25]

2.5.4 Výnosový spôsob ocenenia

Pri výnosovom spôsobe ocenenia na nehnuteľnosť pozeráme ako na budúcu investíciu, pričom jej hodnotu vypočítavame podľa predpokladaných príjmov z budúceho prenájmu nehnuteľnosti diskontovaného na súčasnú hodnotu peňazí. Je dôležité oprieť tento spôsob ocenenia o dôkladnú analýzu prostredia, aby bolo možné odhadnúť budúci vývoj nehnuteľnosti.

Na budúcnosť nehnuteľnosti a potenciálny výnos, ktorý nám môže nehnuteľnosť priniesť sa môžeme pozerieť z viacerých uhlov pohľadu. Pre vlastníka objektu je výnos spojený s platením nájomného alebo s úsporami z nájomného. Z pohľadu veriteľa je to splátka hypotéky a na ďalšej strane, z pohľadu dlžníka, je to forma pokrytia splátky. Výnos v prípade nehnuteľnosti môže vplyvom času priniesť aj jej následný predaj, kedy sa cena, vďaka vývoju situácie na trhu, zvýši. [26]

2.5.5 Porovnávací spôsob ocenenia

Porovnávací spôsob ocenenia aplikovaný na rodinné domy je hlavnou témou tejto diplomovej práce.

Porovnávanie, niekedy nazývané aj komparácia, je analytický proces, ktorý hľadaný parameter posudzovaného objektu porovnáva na základe známych parametrov podobných objektov. Metóda porovnania je založená na predpoklade, že ak sú dva alebo viaceré objekty vo väčšine technických parametrov a iných vlastností podobné alebo totožné, tak aj ich ostatné parametre by mali byť totožné alebo podobné. Nakoľko každá nehnuteľnosť je jedinečná a neopakovateľná môžeme túto teóriu uplatniť len v rovine podobnosti objektov. Využitie porovnávacej metódy je v tomto prípade zamerané na znaky, ktorými sa jednotlivé subjekty odlišujú. [27]

Zahraničná literatúra nazýva porovnávaciu metódu tiež ako tržnú metódu (Market Approach), aby nedochádzalo k nedorozumeniam v terminológii je medzinárodne ustálený názov pre porovnávací prístup *Sales Comparison Approach*. [27]

„V zahraničí je porovnávací prístup v praxi odhadcu veľmi frekventovaný a zvyčajne podáva pomerne presné výsledky. Najmä v podmienkach ustáleného trhu urbanisticky sa opakujúcich celkov ako predstavujú rodinné domy, bytové domy a bytové jednotky samostatne.“ [27]

Porovnávací prístup je priamym odrazom súčasnej situácie na trhu, kedy sú ceny nehnuteľností určené ako výsledok vyjednávania medzi predávajúcim a kupujúcim. To naznačuje dôležitosť princípu ponuky a dopytu. Dopyt je tvorený kupujúcimi na druhej strane figurujú nehnuteľnosti ponúkané na predaj, ktoré vytvárajú ponuku. Pri raste dopytu, rastie aj cena ponúkaných nehnuteľností. [27]

Zmena v ponuke nehnuteľností je ovplyvňovaná nielen výstavbou nových objektov, ale aj uvoľňovaním objektov súčasných a tiež zmenou spôsobu užívania objektov. To všetko je spojené s dlhším časovým intervalom na rozdiel od zmeny v dopyte po nehnuteľnostiach zo strany zákazníkov. [27]

Pre nehnuteľnosti je charakteristická ich nepremiestniteľnosť. A teda, všetky vplyvy, ktoré na nehnuteľnosť pôsobia z vonkajšieho okolia vplyvajú na konkrétnu nehnuteľnosť na danom mieste. V skutočnosti to znamená, že dve nehnuteľnosti s rovnakými technickými parametrami (veľkosť, vybavenie, technický stav, dispozícia, ...) nebudú mať rovnaké parametre vonkajších vlastností, ktoré jednotlivec nie je schopný ovplyvniť (dostupnosť, okolie, životné prostredie, infraštruktúra, priemysel a služby, vzťah ku svetovým stranám a oslzenie, ...). Aj externé vlastnosti nehnuteľnosti majú veľkú výpovednú hodnotu a preto musia byť zohľadnené v porovnávačej metóde.

Porovnávací spôsob ocenenia je v trhovej ekonomike najrozšírenejšou metódou pre stanovenie hodnoty bežne obchodovaných nehnuteľností. Proces stanovenia porovnávačej hodnoty teda vychádza z porovnania oceňovanej nehnuteľnosti s porovnávanými nehnuteľnosťami, ktoré sú zoskupené vo vhodnej databáze. Ideálnou metódou je, ak si odhadca počas svojej praxe vytvára vlastnú databázu cien, ktoré sú výsledkom skutočne realizovaných predajov. Takáto databáza obsahuje aj všetky vlastnosti, technické parametre a ďalšie dáta, aby bolo možné čo najobjektívnejšie porovnanie jednotlivých aspektov. V prípade, že množstvo informácií o skutočne realizovaných cenách je obmedzené, je nutné použiť iné zdroje dát, napríklad inzerované ceny nehnuteľností, ktoré môžeme nájsť priamo v inzercii realitných kancelárií, na internetových serveroch alebo v miestnej tlači. Požiadavky a predstavy predávajúcich sú spravidla vyššie ako následne zjednaná kúpna cena, ktorú je kupujúci ochotný zaplatiť, a preto je nutné tieto ceny upraviť korekčným činiteľom, ktorý ich premení na úroveň zodpovedajúcu reálnej situácii na trhu.

Pri oceňovaní znalec rieši jeden problém, ktorým je, že cena posudzovanej veci je neznáma a je potrebné ju určiť. Na druhej strane poznáme ceny dohodnuté pri predaji porovnateľných nehnuteľností. Oceňované a porovnávacie veci sa často veľmi podstatne líšia svojimi vlastnosťami aj vlastnosťami svojho okolia. Z toho vyplýva, že hodnotu oceňovanej nehnuteľnosti nie je možné určiť len jednoduchým priemerom zjednaných cien porovnávacích nehnuteľností. Je nutné porovnať jednotlivé vlastnosti nehnuteľnosti oceňovanej s nehnuteľnosťami porovnávacími a následne odvodiť hodnotu veci oceňovanej. [5]

Pri stanovení porovnávačej hodnoty sa vychádza z jednoduchej úvahy. Ak sú užitočné vlastnosti oceňovanej veci horšie ako vlastnosti veci porovnávačej, pri ktorej predajnú alebo inzerovanú cenu poznáme, bude dosiahnuteľná predajná cena oceňovanej veci nižšia. Naopak, ak budú užitočné vlastnosti oceňovanej veci lepšie, ako veci porovnávačej, bude dosiahnuteľná predajná cena vyššia. [5]

Je zrejmé že ocenenie porovnávacím spôsobom je založené na analýze stavu trhu formou zistenia dosahovaných predajných a inzerovaných cien a preto môžeme týmto spôsobom priamo odvodiť zmenu hodnotu veci. [5]

Metóda však má 2 významné obmedzenia. Môžeme ju dobre použiť len za predpokladu, že existuje dostatočné množstvo porovnateľných vecí, pre ktoré poznáme ceny. Pri nedostatočnom množstve môže vzniknúť skreslenie ceny, pretože v cene predaja veci sa môžu odzrkadliť aj mimoriadne vplyvy, ktoré z jednotlivého pozorovania trhu nemožno zistiť. Ďalším obmedzením pre efektívne využitie metódy sú významné rozdiely

úžitkových vlastností vecí oceňovanej a vecí porovnávacích. V prípade veľkých rozdielov je veľmi náročná vhodná kvantifikácia. [5]

Pri porovnávacom spôsobe ocenenia sa používajú dve metódy porovnania – priame a nepriame porovnanie.

Nehnutelnosť oceňovaná

Nehnutelnosť, ktorej cenu je potrebné zistiť označujeme ako nehnuteľnosť oceňovaná.

Nehnutelnosť porovnávacía

Nehnutelnosť porovnávacía, je nehnuteľnosťou, pri ktorej poznáme inzerovanú alebo realizovanú cenu a tiež základné parametre.

Priame porovnanie

Metóda priameho porovnania je založená na porovnaní medzi nehnuteľnosťou oceňovanou a porovnávacou.

Nepriame porovnanie

Tento druh porovnávacej metódy pracuje na základe porovnania oceňovanej nehnuteľnosti so štandardným objektom, ktorý má presne definované vlastnosti, parametre aj cenu. Cena štandardného objektu je odvodená podľa spracovanej databáze nehnuteľností. Nepriame porovnanie vytvára tzv. etalon z databáze nehnuteľných vecí, a ten sa následne porovná s oceňovaným objektom.

Jednotková cena

Je cena za jednotku výmery (m^3 obostavaného priestoru, m^2 podlahovej plochy, m^2 zastavanej plochy, m^2 výmery pozemku).

Jednotková tržná cena

Je tržnou cenou nehnuteľnosti prepočítaná na jednotku výmery.

Koeficient odlišnosti

Vyjadruje vplyv jednej vlastnosti nehnuteľnosti na rozdiel v cene oproti inej obdobnej nehnuteľnosti. Ak je porovnávací objekt lepší bude koeficient odlišnosti vyšší ako 1, ak je porovnávací objekt horší, bude koeficient odlišnosti nižší ako 1.

Index odlišnosti

Vyjadruje vplyv viacerých vlastností na rozdiel v cene. Ak je hodnota porovnávacej nehnuteľnosti lepšia bude index odlišnosti vyšší ako 1.

Tržná cena nehnuteľnosti

Tržná cena nehnuteľnosti je cena, ktorá bola zistená na trhu nehnuteľností.

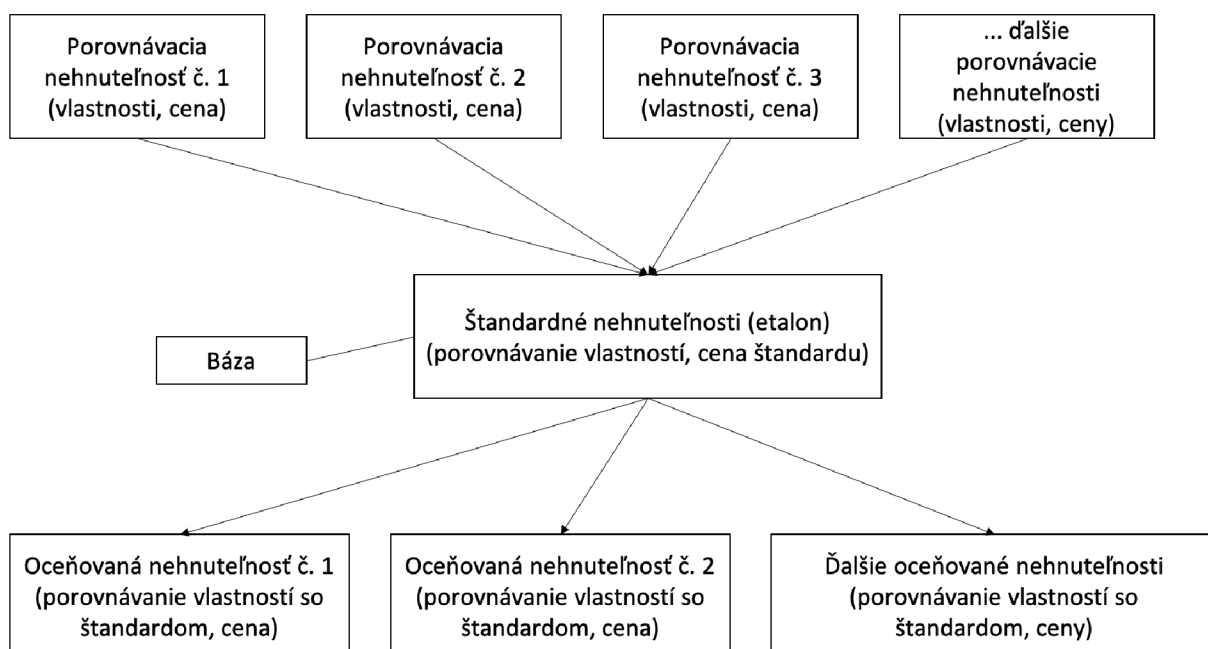
Pri vytváraní vhodnej databázy sa môžu vyskytnúť dva problémy, ktorými sú úplnosť informácií o porovnáwanej nehnuteľnosti a pravdivosť uvedených informácií.

2.6 POROVNÁVACÍ SPÔSOB OCENENIA

2.6.1 Metóda nepriameho porovnania

Pri tejto metóde je hľadaná hodnota oceňovaných nehnuteľností určená priemerom z realizovaných cien z podobných alebo rovnakých nehnuteľností, pričom tento priemer je považovaný za štandard.. Výhodou priemernej ceny je, že vylučuje extrémne vplyvy. [26]

Túto metódu je možné nazvať aj metódou štandardnej ceny, kedy je oceňovaná nehnuteľnosť porovnávaná s objektom, ktorý má presne definované vlastnosti a cenu. Cena štandardného objektu je prevzatá zo spracovanej databázy nehnuteľností. [6]



Obrázok 8: Grafické znázornenie ocenenia nepriamym porovnaním [6]



2.6.2 Metóda priameho porovnania

V prípade použitia metódy priameho porovnania cien nehnuteľností je vychádzané z celkových tržných cien porovnávacích objektov. Pomocou indexu odlišnosti špecifikuje rozdielne vlastnosti oproti objektu oceňovanému a následne tržnú cenu oceňovaného objektu. Index odlišnosti zahŕňa všetky podobné ale aj rozdielne vlastnosti objektov porovnávacích voči objektu oceňovanému, napr. lokalita, veľkosť objektu alebo jeho vybavenie. [6]

Objekt (cena)		Cena objektu porovnávacieho	Index odlišnosti
Porovnávací	Oceňovaný		
		väčšia ako oceňovaného objektu	$I > 1$
		rovnaká ako oceňovaného objektu	$I = 1$
		menšia ako oceňovaného objektu	$I < 1$

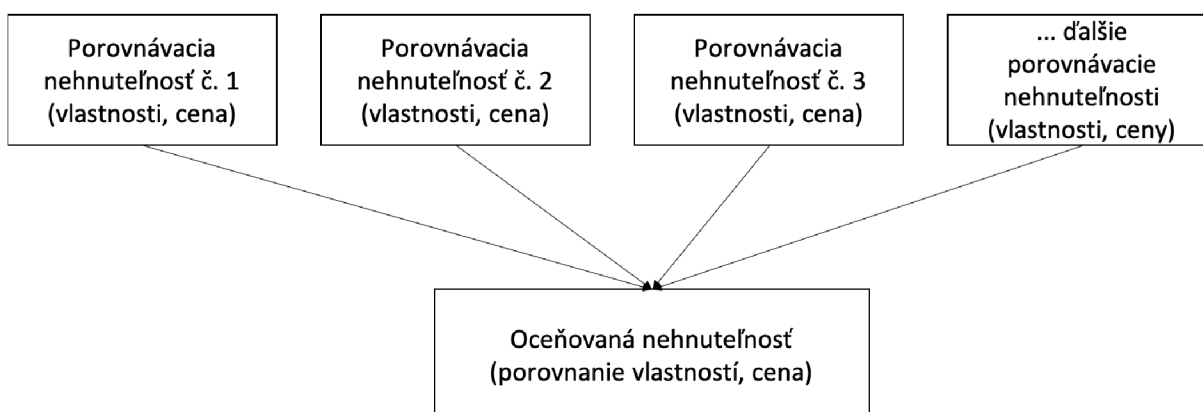
Obrázok 9: Grafické znázornenie vzťahov pri ocenení priamym porovnaním [6]

Výpočet sa realizuje v nasledujúcich krokoch. Prvým ktorom je príprava informácií o porovnávacích objektoch, ktoré sú podobné s objektom oceňovaným. Nasleduje úprava cien porovnávacích objektov koeficientom redukcie na prameň ceny. V prípade, že sú používané realizované ceny, je koeficient redukcie na prameň ceny rovný 1,00. Ak sa používajú ceny inzerované, koeficient redukcie na prameň ceny je stanovený podľa odbornej úvahy odhadcu alebo znalca na základe druhu nehnuteľnosti. Ďalším krokom je stanovenie cenotvorných koeficientov a ich počet. Jednotlivé druhy cenotvorných koeficientov sú volené podľa druhu nehnuteľnosti. Pre jednotlivé porovnávacie nehnuteľnosti priradíme hodnoty koeficientov. Vzájomným vynásobením jednotlivých koeficientov je získaný index odlišnosti pre každú porovnávaciu nehnuteľnosť. Podielom indexu odlišnosti a cenou porovnávaného objektu sú získané indexované tržné ceny. Vypočítané hodnoty budú následne štatisticky vyhodnotené. Získaná je teda priemerná, minimálna a maximálna cena oceňovaného objektu. [6]

Porovnávacie objekty 		Index odlišnosti I	Oceňovaný objekt 	
Číslo	Tržná cena objektu	Index odlišnosti porovnávacieho objektu voči objektu oceňovanému	Indexovaná tržná cena, odvodená z porovnávacieho objektu	Priemerná cena oceňovaného objektu
1	TC_{S1}	I_{S1} →	$ITC_{S1} = \frac{TC_{S1}}{I_{S1}}$	} $TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n}$
2	TC_{S2}	I_{S2} →	$ITC_{S2} = \frac{TC_{S2}}{I_{S2}}$	
...	
i	TC_{Si}	I_{Si} →	$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$	
...	
n	TC_{Sn}	I_{Sn} →	$ITC_{Sn} = \frac{TC_{Sn}}{I_{Sn}}$	

Obrázok 10: Vzťahy pri ocenení porovnávacím spôsobom [6]

Pri priamom porovnaní je hľadaná cena obvyklá oceňovanej nehnuteľnosti s tržnou cenou podobnej nehnuteľnosti, ktorá je vybranou vzorkou podobných parametrov. Oceňovaná nehnuteľnosť je porovnávaná minimálne s 3 porovnávacími objektami. Dôležitým faktorom tejto metódy je, aby jednotlivé porovnávacie vzorky boli čo najpodobnejšie oceňovanej nehnuteľnosti. Jednotlivé odlišnosti a podobnosti sú vyhodnotené pomocou koeficientov odlišnosti, ktoré určí odhadca.



Obrázok 11: Grafické znázornenie ocenenia porovnávacím spôsobom [6]

2.6.3 Porovnávací spôsob ocenenia v zahraničí

Ocenenie porovnávacím spôsobom na Slovensku

Na Slovensku sa ocenenie majetku vykonáva na základe vyhlášky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Táto vyhláška ustanovuje porovnávací spôsob ako použitie transakčného prístupu, kedy je pre ocenenie porovnaním potrebných minimálne 3 nehnuteľností. Výpočet porovnania sa vykonáva

v jednotkových cenách podľa druhu nehnuteľnosti. Pri porovnávaní sa prihliada na odlišnosti porovnávacích predmetov ocenenia s porovnávaným predmetom ocenenia. [28]

Vyhľadávka delí faktory porovnania na 3 základné skupiny. Prvú skupinu tvoria faktory ekonomické, medzi ktoré patrí dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby. Druhú skupinu faktorov tvorí poloha, to znamená lokalita, umiestnenie atraktivita, prístup ku nehnuteľnosti. Poslednú skupinu tvoria konštrukčné a fyzické vlastnosti nehnuteľnosti. Sem sú zaradené príslušenstvo, vybavenie, miera štandardu, kvalita pôdy. [28]

Ocenenie porovnávacím spôsobom v USA

V USA sa tržná hodnota odhaduje porovnaním vlastností predmetu, ktoré sú podobné s vlastnosťami predmetov aktuálne ponúkané na predaj alebo už bol predaj uskutočnený. [29]

Výsledky porovnávacieho prístupu v USA ukazujú, že v prípade, že je k dispozícii niekoľko väčší počet podobných nehnuteľností, najväčší dopyt má ponuka s najnižšou cenou. Pri uvádzaní ponuky sa uvedené ceny líši v závislosti na druhu nehnuteľnosti. Zatiaľ čo prenájom priemyselných budov a kancelárskych priestorov sa uvádza cena za meter štvorcový, hodnota pozemku môže byť vyjadrená ako cena za štvorcovú stopu celkovej plochy alebo za stopu štvorcovú prípustnej stavebnej plochy pozemku. [29]

2.6.4 Tvorba databáze

Databáza je množstvo štruktúrovaných informácií, ktoré môžu byť použité v rozhodovacom procese.

Odhadca nehnuteľností, ktorý pracuje s databázou pre porovnanie nehnuteľností, má vytvorenú databázu pre každý druh nehnuteľnosti samostatne. Nie je možné porovnávať jednotlivé druhy nehnuteľností medzi sebou navzájom.

Diplomová práca sa zaoberá ocenením porovnávacou metódou rodinných domov, preto sa aj táto časť bude detailnejšie zaoberať databázou pre rodinné domy ako segmentu realitného trhu.

Pri použití porovnávacej metódy pre ocenenie nehnuteľností je potrebné vytvoriť databázu s porovnateľnými vzorkami, pre ktoré poznáme inzerovanú alebo realizovanú cenu pri predaji nehnuteľnosti. Okrem ceny je však dôležité poznať aj technické parametre a ďalšie charakteristické vlastnosti nehnuteľností. Získané dáta o nehnuteľnosti môžu mať kvantitatívny alebo kvalitatívny charakter. Tieto informácie môžeme získavať priamo od účastníkov obchodu alebo sprostredkovane od ďalších účastníkov trhu. [30]

Pri porovnávaní nehnuteľností je dôležité získať čo najviac informácií. Počas zbierania informácií sa zameriavame na cenu (cena môže mať podobu inzerovanej, realizovanej alebo vydraženej výšky), podmienky obchodu (prevod nehnuteľnosti mohol nastať medzi rodinnými príslušníkmi alebo za výrazne nevýhodných podmienok pre jednu zo zúčastnených strán, v takom prípade realizovaná cena nezodpovedá tržnej hodnote nehnuteľnosti), dôležité sú tiež technické vlastnosti nehnuteľnosti.

Pred výberom vzorových nehnuteľností pre uplatnenie porovnávacej metódy si musíme ujasniť, či budeme porovnávať nehnuteľnosť ako celok alebo podľa čiastkovej hodnoty. Pre väčšinu druhov nehnuteľností sa používa porovnanie celku, pretože pri uvádzanej cene nie je špecifikovaná aká jej časť pripadá na stavbu a aká

časť pre nezastavanú plochu pozemku. Ale pri niektorých druhoch nehnuteľností môžeme uplatniť čiastkovú hodnotu, ktorú vypočítame z celkovej ceny. Hovoríme napríklad o nezastavaných pozemkoch, kde môžeme uvádzať cenu za m², rovnako aj bytové jednotky môžeme porovnávať pomocou ceny za m² podlahovej alebo úžitkovej plochy. V prípade, že používame iné jednotky je podstatné po vyhodnotení porovnávacej metódy previesť cenu znovu na nehnuteľnosť ako celok. [30]

Pri výbere nehnuteľností kladieme dôraz na podobnú lokalitu, malý časový interval v zverejnení ceny, rovnaké využitie nehnuteľnosti a podobné technické parametre, aby následné úpravy ceny na základe odlišností boli čo najmenšie. Medzi vzorkami by mali byť rovnako zastúpené nehnuteľnosti lepšie aj horšie ako nami oceňovaná jednotka. Pre priame porovnanie je ideálne požiť 6 až 10 vzorových nehnuteľností aby výsledná hodnota bola čo najobjektívnejšia. [27]

Realizácia tejto metódy závisí na existencii databáze porovnávaných nehnuteľností. Pri zostavovaní databáze sa môžeme stretnúť s dvoma najčastejšími problémami. Prvým problémom býva neúplnosť informácií o danej nehnuteľnosti. V inzerátoch, prípadne iných dokumentoch, z ktorých je databáza vytváraná, často chýbajú informácie o vybavení a príslušenstve nehnuteľnosti, výstavbe a prípadných rekonštrukciách či modernizáciách. Druhým problémom, ktorý sa vyskytuje je nepravdivosť uvedených informácií. Tento problém najčastejšie súvisí s veľkosťou pozemku, výpočtom podlahovej plochy a zastavanej plochy stavby.

Cenotvorné vlastnosti nehnuteľností

Každá nehnuteľnosť je jedinečná, preto pri uplatnení porovnávacej metódy sa musíme zamerať na jednotlivé vlastnosti, ktoré sú pre jednotlivé vzorky odlišné a vzájomne vyhodnotiť či sú tieto vlastnosti lepšie alebo horšie ako pri oceňovanej nehnuteľnosti. Čím väčšie sú rozdiely v nehnuteľnostiach, tým väčší bude aj rozdiel v ich cene.

Medzi najčastejšie cenotvorné vlastnosti nehnuteľností zaraďujeme:

- Preberané vlastnícke práva k nehnuteľnosti
- Finančné podmienky
- Podmienky predaja
- Tržné podmienky
- Daňové podmienky
- Poloha
- Technické faktory
- Ekonomické faktory
- Spôsob a možnosti využitia
- Nerealitné faktory [30]

3 STANOVENIE CIEĽOV

Cieľom práce je analyzovať a zhodnotiť rozdiely medzi využitím inzerovanej a realizovanej databáze pri aplikácii komparatívneho spôsobu ocenenia. Ďalej tiež vyhodnotenie obvyklej ceny a interpretácia dosiahnutých výsledkov.

3.1 HYPOTÉZA H1

V prípadoch, keď bola realizovaná cena nižšia ako cena inzerovaná, nebol pokles ceny väčší ako 500 000kč.

3.2 HYPOTÉZA H2

Odhad ceny obvyklej podľa realizovaných cien je nižší ako odhad ceny obvyklej podľa inzerovaných cien.

3.3 HYPOTÉZA H3

Pre skúmanú databázu platí, že inzerovaná cena je vyššia ako realizovaná cena

4 VLASTNÁ PRÁCA

4.1 CHARAKTERISTIKA OKRESU BRNO–VENKOV

Brno–venkov je spolu so 7 ďalšími okresmi súčasťou Juhomoravského kraja. Celková rozloha oblasti je 1 499 km², okres Brno–venkov sa delí na 7 samosprávnych celkov (Šlapanice, Ivančice, Kuřim, Rosice, Pohořelice, Tišnov a Židlochovice). Brno-venkov obklopuje okres Brno–mesto, a tiež susedí s okresmi Blansko, Vyškov, Břeclav, Znojmo a rovnako s okresmi Třebíč a Žďár nad Sázavou, ktoré patria pod kraj Vysočina. Cez tento okres pretekajú rieky Jihava, Litava, Oslava, Svitava a Svratka. V okrese Brno–venkov leží 187 obcí, podľa štatistických údajov Českého štatistického úradu tu žije 217 720 obyvateľov. [31]

Okres Brno-venkov nemá vlastné okresné mesto. K najmladším mestám patrí Újezd u Brna, ktorý sa stal mestom v decembri 2005. Počet obyvateľov je v okrese Brno-venkov v porovnaní s ostatnými okresmi Juhomoravského kraja po Brne-mesto, najvyšší. Významnú úlohu v tom zohrávajú ľudia, ktorí sa do tohto okresu prisťahovali z okresu Brno-mesto, využívajú dobré podmienky pre výstavbu domov a bytov v kľudnom prostredí s relatívne dobrým dopravným napojením na Brno. Najviac obyvateľov má mesto Kuřim.

Podľa územnej štruktúry platnej od 1. januára 2003, sú jednotlivé obce zoskupené do správnych obvodov obcí s rozšírenou pôsobnosťou. Správne územie týchto obcí zodpovedá územiu okresu. [24]

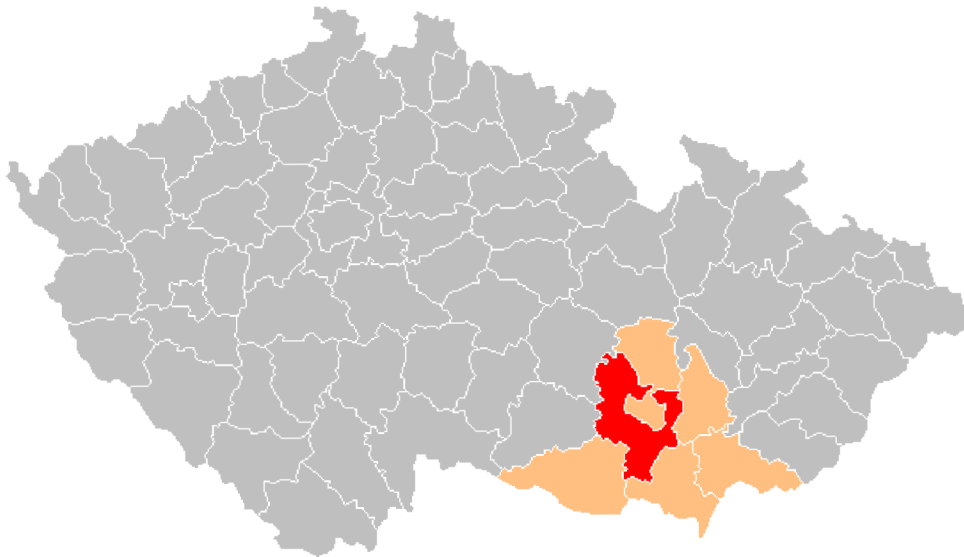
Správny obvod	Rozloha (km ²)	Počet obcí
Ivančice	172	17
Kuřim	77	10
Pohořelice	195	13
Rosice	174	24
Šlapanice	343	40
Tišnov	343	59
Židlochovice	194	24

Tabuľka 1: Správne obvody v okrese Brno-venkov [37]

Okres patrí medzi oblasti, ktoré sa zaoberajú prevažne priemyslom a poľnohospodárstvom. Z celkovej rozlohy pôdy je viac ako 57% pôda poľnohospodárska. Väčšia časť obyvateľstva okresu pracuje v priemysle. Okres Brno-venkov má najnižšiu mieru nezamestnanosti v celom Juhomoravskom kraji. Brno-venkov sa pýši množstvom kultúrnych a historických pamiatok a tiež prírodnými zaujímavosťami, čo z neho robí zaujímavú oblasť pre turistický a cestovný ruch.

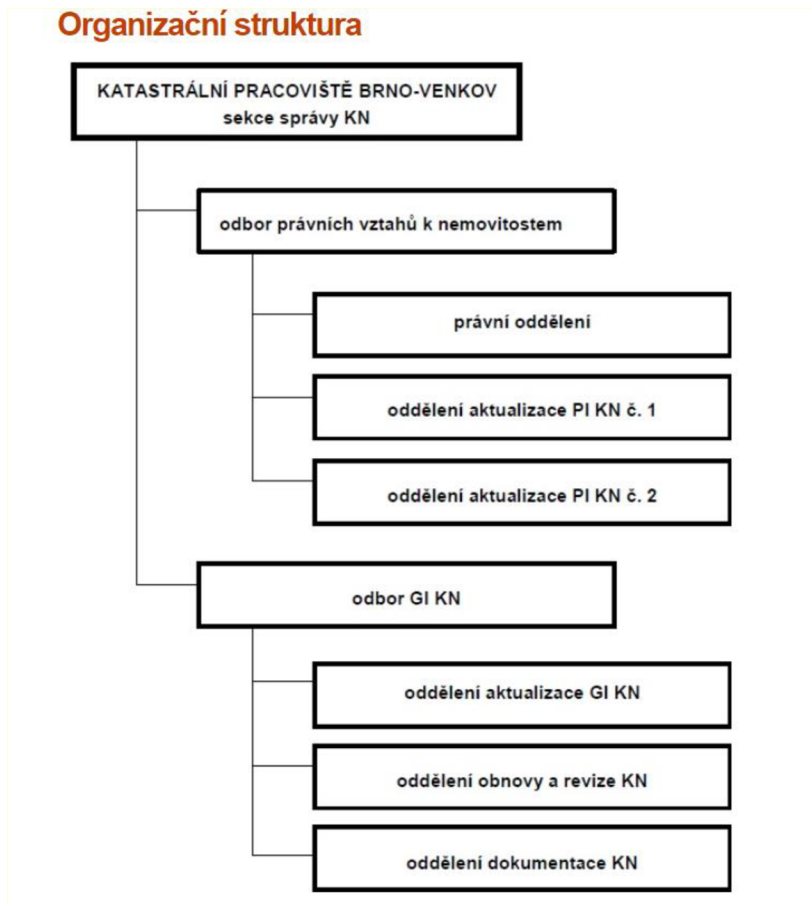
V prevažnej väčšine obcí sa nachádzajú všetky inžinierske siete (kanalizácia, plynovod, vodovod aj elektrické vedenie), menšie obce postupne zavádzajú kanalizačný systém alebo plynovod do celého svojho rozsahu. Aj v tomto okrese platí čím väčšia obec, tým lepšia občianska vybavenosť. Mestá a mestečká disponujú zdravotnými strediskami, materskými, základnými prípadne aj strednými a vyššími odbornými školami, športovým areálom, kultúrnym centrom a podobne. Dopravná dostupnosť z každej obce je na veľmi dobrej úrovni. Všetky obce využívajú autobusovú alebo železničnú dopravu napojenú na mesto Brno. [37]

Vzhľadom na veľkosti okresu sme sa rozhodli okres Brno–venkov rozdeliť na dva samostatné celky a diplomovú prácu zamerať na jeho severnú časť, ktorá je vymedzená na východe diaľnicou D1 a na západe rýchlostnou cestou E50. Do severnej časti patrí 63 obcí okresu.



Obrázok 12: Mapa okresu Brno-venkov [37]

Okres Brno-venkov je súčasťou Juhomoravského kraju, preto spadá pod Katastrálny úrad Juhomoravského kraju. Má však svoje Katastrálne pracovisko Brno-venkov, ktoré sídli na adrese Úzka 471/6, Trnitá, 656 77 Brno. [33]



Obrázok 13: Organizačná štruktúra katastrálneho pracoviska Brno-venkov [33]

4.2 SEGMENTÁCIA TRHU S RODINNÝMI DOMAMI

Trh s rodinnými domami je v okrese Brno–venkov najrozšírenejšou skupinou realitného trhu. Rodinné domy sú prevažne v osobnom vlastníctve využívané priamo majiteľmi na rozdiel od iných štátov sveta, kde je prenájom rodinných domov bežný, v Českej republike je výnimočný až ojedinelý.

Rodinné domy sa líšia technickým stavom, prevedením, dispozíciou ale aj veľkosťou a tvarom stavby a pozemku. Každý typ nehnuteľnosti má svoje výhody a nevýhody. Vlastniť rodinný dom v malej obci znamená viac priestoru a súkromia ale tiež každodenné dochádzanie za prácou alebo vzdelávaním.

4.3 DATABÁZA

Databáza s inzerovanou cenou bola vytvorená zo súhrnnej databáze všetkých objektov, ktoré boli inzerované v rokoch 2017-2018. Z tejto databáze boli vybrané objekty, ktoré mali dostupných čo najviac informácií o technickom stave, vybavení a príslušenstve objektu. Z dostupných bola vytvorená prehľadná tabuľka pre jednoduchšie a rýchlejšie spracovanie ocenenia porovnávacou metódou. Hlavnou podmienkou výbehu vhodných rodinných domov pre ocenenie bola existencia cenového údaju a teda realizovaná cena, aby bolo možné oceniť nehnuteľnosti aj podľa ceny realizovanej.

Postupne vzniklo 10 samostatných databáz s inzerovanou cenou, ktoré boli zamerané na rôzne spoločné korekčné činitele objektov, avšak vždy bol kladený najvyšší dôraz na lokalitu nehnuteľností a ich technický stav. Databáze obsahujú 6 porovnávacích objektov a jednu oceňovanú nehnuteľnosť.

Pre relevantné výsledky porovnania sme zo súhrnnej databáze vybrali 8 rodinných domov v okrese Brno-venkov (sever), ktoré sú následne ocenené porovnávacou metódou.

Severná časť Brno-venkov je veľmi špecifickou oblasťou pre ocenenie nehnuteľností. Nevyskytuje sa v nej veľa väčších miest, avšak jej východná časť je veľmi rozmanitou turistickou oblasťou, na čo je potrebné prihliadať pri ocenení.

4.3.1 Databáza s inzerovanou cenou

Koeficient redukcie na prameň ceny, ktorý bol vo výpočtoch použitý, je priemernou hodnotou získanou zo všetkých vzoriek s cenou realizovanou. Z tejto hodnoty bolo potrebné vylúčiť všetky extrémne hodnoty, ktoré sa spájajú s objektami v zlom technickom stave, pri ktorých je koeficient redukcie na prameň ceny veľmi nízky. Po vyradení týchto extrémnych hodnôt bol získaný koeficient vo výške 0,92.

Databáza číslo 1 oceňuje rodinný dom v obci Předklášteří v blízkosti Tišnova. Rodinný dom v obci Předklášteří je samostatne stojacim objektom s dispozíciou 5+1. Výhodou tohto rodinného objektu je umiestnenie v slepej ulici. Nehnuteľnosť stojí na pozemku o veľkosti 1870 m², zastavaná plocha domu je 133 m². Na pozemku tiež stojí garáž a drevená záhradná chatka. Vykurovanie domu je zabezpečené plynovým kotlom a krbovou vložkou, ktorá je umiestnená v obývacej izbe. Obec Předklášteří je 26 km vzdialená od Brna.

Databáza číslo 2 oceňuje rodinný dom v Čebíne. Rodinný dom má dispozíciu 4+KK so záhradou a terasou. Je to samostatne stojaci objekt typu bungalov s valbovou strechou. Celková plocha pozemku je 666 m² a z toho zastavaná plocha pozemku tvorí 167 m². Objekt je napojený na všetky druhy inžinierskych sietí. Vykurovanie nehnuteľnosti je zabezpečené elektrickým kotlom so zásobníkom vody v kombinácii s krbom, ktorý je umiestnený v obývacej izbe. Čebín sa nachádza 20 km severozápadne od Brna.

Databáza číslo 3 oceňuje rodinný dom vo Vranove. Rozloha pozemku je 1 200 m², na ktorom stojí poschodový dom s obytným podkrovím. Dom má 120 m² zastavanej plochy na štvorcovom pôdoryse. Garáž je súčasťou objektu. Vykurovanie domu je zabezpečené plynovým kotlom. Vranov sa nachádza 7 km severne od Brna.

Databáza číslo 4 oceňuje rodinný dom v obci Kuřim. Samostatne stojaci, prízemný rodinný dom má dispozíciu 4+kk. Objekt sa predáva čiastočne zariadený s kuchynskou linkou a spotrebičmi. V dome sa tiež nachádza klimatizácia, podlahové kúrenie, plávajúce podlahy, koberce aj dlažba. Obce Kuřim leží 15 km od Brna.

Databáza číslo 5 oceňuje rodinný dom v obci Viničné Šumice. Rodinný dom s dispozíciou 5+2 po rekonštrukcii je rozdelený na 2 bytové jednotky. Objekt stojí na pozemku s rozlohou 1882 m². Súčasťou nehnuteľnosti je aj dvojgaráž. Samostatnú bytovú jednotku s vlastným vchodom je možné využiť aj pre podnikanie. Viničné Šumice sú 22 km vzdialené na východ od Brna.

Databáza číslo 6 oceňuje rodinný dom v obci Lelekovice. Rodinný dom s veľkosťou 312 m² stojí na pozemku s veľkosťou 922 m². Lelekovice sú vzdialené 13 km od Brna.

Databáza číslo 7 oceňuje rodinný dom v obci Maršov. Rodinný dom má dispozíciu 2+1 a leží na pozemku s veľkosťou 208 m², podlahová plocha domu je 50 m². Dom je v zlom technickom stave a je doporučená jeho rekonštrukcia. Objekt je napojený na verejnú kanalizáciu, obecný vodovod a elektrinu. Maršov je vzdialený 32 km západne od Brna.

Databáza číslo 8 oceňuje rodinný dom v obci Tvarožná. Rodinný dom má dispozíciu 4+1 a jeho úžitná plocha je 134 m². Dom je v zlom technickom stave ale potrebná kompletná rekonštrukcia objektu. Rodinný dom je pripojený na všetky inžinierske siete. Obec Tvarožná je od Brna vzdialená 14 km.

4.3.2 Korekčné činitele

Pri ocenení nehnuteľností v jednotlivých databázach bolo použitých 7 korekčných činiteľov.

Lokalita: bolo prihliadané na dostupnosť do centra Brna, dostupnosť služieb v obci a jej celkovú vybavenosť.

Úžitná plocha: Koeficient veľkosti úžitej plochy bol pri ocenení použitý bez prihliadania na ideálnu veľkosť. Stanovený bol na základe pravidla – ak je oceňovaný objekt väčší ako objekt porovnávací, koeficient úžitej plochy rastie.

Veľkosť pozemku: bola zohľadnená v porovnaní prostredníctvom informácii uvedených v inzerátoch. Nebolo prihliadané na ideálnu veľkosť pozemku. Koeficient veľkosti pozemku bol stanovený na základe pravidla – ak je pozemok pri oceňovanom objekte väčší ako pozemok pri objekte porovnávacom, koeficient klesá.

Technický stav: nebol odvodený len z popisu inzerátu ale aj fotografií, ktoré boli súčasťou súhrnej databáze.

Príslušenstvo: bolo posudzované podľa informácii uvedených v inzeráte. Do príslušenstva nehnuteľnosti bolo zahrnuté vonkajšie úpravy, studňa, hospodárska budovy, altánok, vonkajší gril, bazén a ďalšie objekty.

Vybavenie: sa vzťahuje na vnútorné priestory domu. Boli v ňom posudzované kuchynská linka, vstavané skrine, podlahové kúrenie, vonkajšie žalúzie, bezpečnostný systém a ďalšie.

Úvaha znalca: korekčný činiteľ úvahy znalca nebol v porovnaní zohľadnený.

4.3.3 Databáza s realizovanou cenou

Databáza s realizovanou cenou bola vytvorená z rovnakých oceňovacích aj porovnávacích objektov ako databáza s cenou inzerovanou. Na rozdiel od inzerovanej databázy boli informácie získavané len z verejne dostupných zdrojov, ako sú kataster nehnuteľností (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>), mapové serveroch (<https://www.google.com/maps> , <https://mapy.cz/>) a ďalšie informačné média (<https://www.risy.cz/cs/>).

Databáza číslo 1 oceňuje rodinný dom v obci Předklášteří. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 152 m² a stojí na pozemku s veľkosťou 2003 m². Je to samostatný rodinný dom s garážou.

Databáza číslo 2 oceňuje rodinný dom v obci Čebín. Rodinný dom má úžitnú plochu 135 m² a stojí na pozemku s veľkosťou 666 m². Súčasťou nehnuteľnosti je terasa, bazén a parkovanie na pozemku.

Databáza číslo 3 oceňuje rodinný dom v obci Vranov. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 204 m² a leží na pozemku s veľkosťou 1071 m². Súčasťou nehnuteľnosti je balkón, bazén, pergola a garáž.

Databáza číslo 4 oceňuje rodinný dom v obci Kuřim. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 246 m² a leží na pozemku s veľkosťou 584 m². Súčasťou rodinného domu je garáž.

Databáza číslo 5 oceňuje rodinný dom v obci Viničné Šumice. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 165 m² a leží na pozemku s veľkosťou 883 m². Súčasťou rodinného domu je aj dvojgaráž.

Databáza číslo 6 oceňuje rodinný dom v obci Lelekovice. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 306 m² a leží na pozemku s veľkosťou 922 m².

Databáza číslo 7 oceňuje rodinný dom v obci Maršov. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 100 m² a leží na pozemku s veľkosťou 208 m².

Databáza číslo 8 oceňuje rodinný dom v obci Tvarožná. Rodinný dom má úžitnú plochu veľkosti 134 m² a leží na pozemku s veľkosťou 296 m². súčasťou rodinného domu je aj garáž.

Aj v tomto ocenení bolo použitých 7 korekčných činiteľov.

Lokalita: bolo prihliadané na dostupnosť do centra Brna, dostupnosť služieb v obci a jej celkovú vybavenosť.

Veľkosť pozemku: je vypočítaná súčtom veľkostí všetkých parciel, vrátane parcely, na ktorej stojí rodinný dom alebo iná stavba (napríklad garáž).

Veľkosť stavby je tiež získavaná z katastru nehnuteľností. Ide o vypočítanú úžitnú plochu pomocou plochy zastavanej. Zastavaná plocha vynásobená počtom poschodí a odpočítaných 15%, ktoré tvoria nosné a nenosné zvislé konštrukcie.

Technický stav bol vizuálne zhodnotený prostredníctvom aplikácie Google Street View.

Vybavenie nehnuteľnosti bolo hodnotené z leteckých snímok a mapových serverov. Zohľadňované sú v tomto prípade ďalšie vonkajšie budovy na pozemku ako garáž, hospodárske stavby, altánky ale aj bazén alebo studňa.

Inžinierske siete: informácie o inžinierskych sieťach boli získané z katastru nehnuteľností ku konkrétnym objektom.

Úvaha znalca: korekčný činiteľ úvahy znalca nebol v porovnaní zohľadnený.

4.4 POROVNANIE RODINNÝCH DOMOV V OKRESE BRNO–VENKOV (SEVER)

Po vytvorení všetkých databáz pre ocenenie porovnaním inzerovanou cenou a realizovanou cenou nasledovalo samotné ocenenie.

Koeficient redukcie na prameň ceny sme stanovili na hodnotu 0,92 pri ocenení inzerovanou cenou, nakoľko táto cena nie je skutočnou cenou predaja nehnuteľnosti. Objekty, ktoré boli vybraté do jednotlivých databáz, strávili na trhu nehnuteľností stredne dlhý čas. Táto doba zodpovedá stanovenému koeficientu.

Pre ocenenie realizovanou cenou bol koeficient redukcie na prameň ceny stanovený hodnotou 1,00 nakoľko ide o skutočne realizovanú cenu.

Následne boli ohodnotené jednotlivé koeficienty odlišnosti v rozmedzí 0,80 – 1,20 pre každý porovnávací objekt. Koeficienty odlišnosti sme vzájomne vynásobili, výsledkom bol index odlišnosti. Následným delením indexu odlišnosti s cenou porovnávaného objektu po redukcii, sme dostali odhad ceny obvyklej pre oceňovaný rodinný dom. Po vypočítaní ceny obvyklej sme stanovili ďalšie číselné charakteristiky (priemer, výberová smerodajná odchýlka, variačný koeficient).

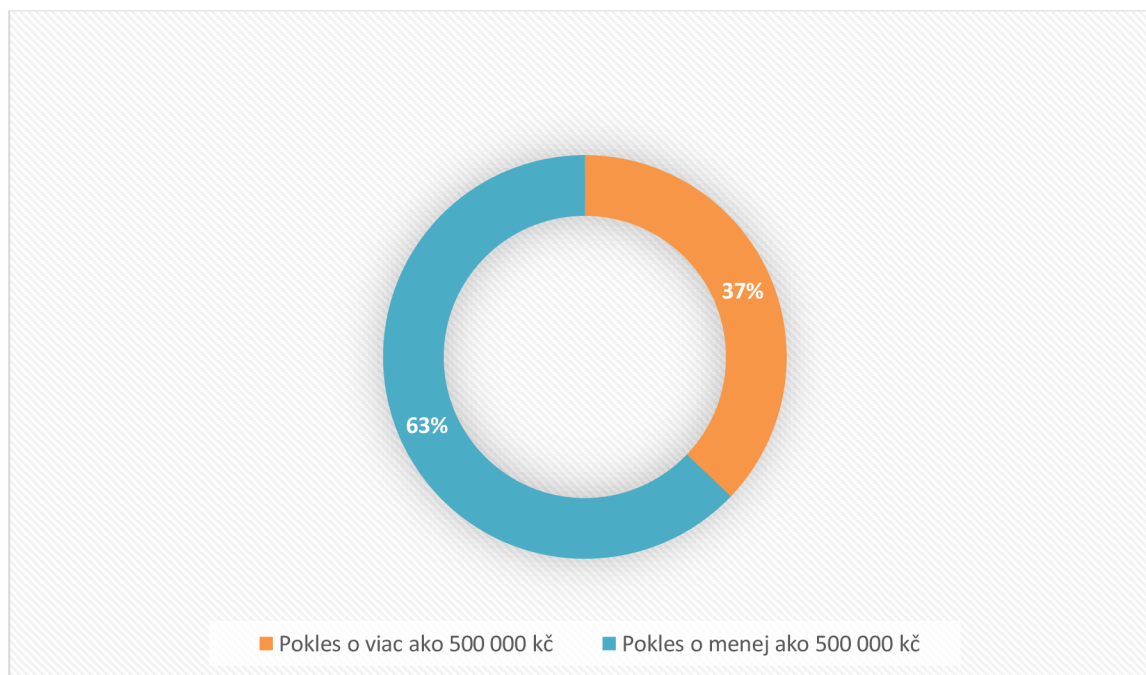
5 VYHODNOTENIE POZOROVANIA

Podľa získaných dát boli nasledujúce hypotézy vyhodnotené na základe 2 kritérií. Ako prvá bola hodnotená celková databáza, kde bolo možné porovnať 168 objektov, pre ktoré bola dohľadaná inzerovaná aj realizovaná suma. Následne sme vyhodnotili 10 samostatných databáz porovnávaných objektov.

5.1 H1 - V PRÍPADOCH, KEĎ BOLA REALIZOVANÁ CENA NIŽŠIA AKO CENA INZEROVANÁ, NEBOL POKLES CENY VÄČŠÍ AKO 500 000KČ.

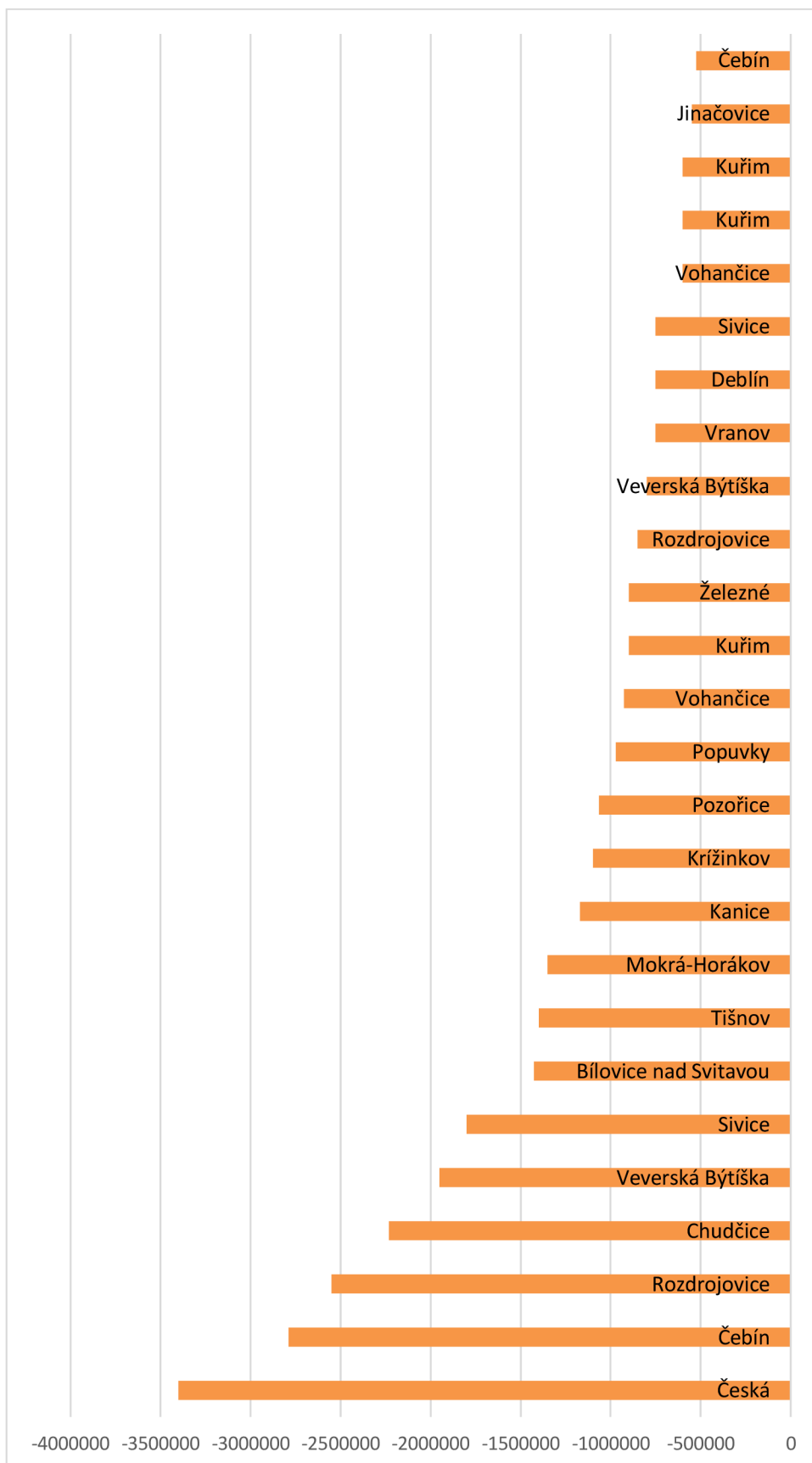
Cena nehnuteľností klesla v 70 prípadoch. V 26 prípadoch klesla o viac ako 500 000 kč. Z toho je zrejmé že cena nehnuteľností vo väčšine prípadov neklesne o viac ako 500 000

Ak sa pozrieme na výšku koeficientu redukcie na prameň ceny, zistíme že najnižší koeficient a teda pomer poklesu k inzerovanej cene majú objekty v zlom technickom stave a určené k demolácii. Práve takéto rodinné domy sú najčastejšie cenovo nadhodnotené predávajúcim.



Graf 1: Graf poklesu inzerovanej ceny [vlastné]

Nasledujúci graf zobrazuje pokles cien objektov, pri ktorých cena klesla o viac ako 500 000 kč.



Graf 2: Znáznornenie poklesu cien o viac ako 500 000 Kč [vlastné]

Najväčší pokles zaznamenal objekt v Kuřimi, kedy cena klesla o 3 300 000 Kč. Tento rodinný dom má netypickú dispozíciu (6 obytných miestností, 2 kuchyne a 3 kúpeľne). Pozemok je rozdelený na 2 časti, zadná časť

je tvorená záhradou a hospodárskymi budovami, predná časť pozemku je využívaná ako oddychová. V inzeráte je uvedené, že dom sa ponúka na predaj alebo výmenu za byt s dispozíciou 3+1. Práve táto skutočnosť môže byť dôvodom tak veľkého poklesu ceny.

Stanovená hypotéza je potvrdená.

5.2 H2 - ODHAD CENY OBVYKLEJ PODĽA REALIZOVANÝCH CIEN JE NIŽŠÍ AKO ODHAD CENY OBVYKLEJ PODĽA INZEROVANÝCH CIEN.

Predpoklad, že odhad ceny inzerovanej bude vyšší ako odhad ceny realizovanej vyplýva zo skutočnosti, že ceny postupom času klesajú. Ak je realizovaná cena nižšia ako inzerovaná aj odhad podľa týchto cien by mal tomu zodpovedať.

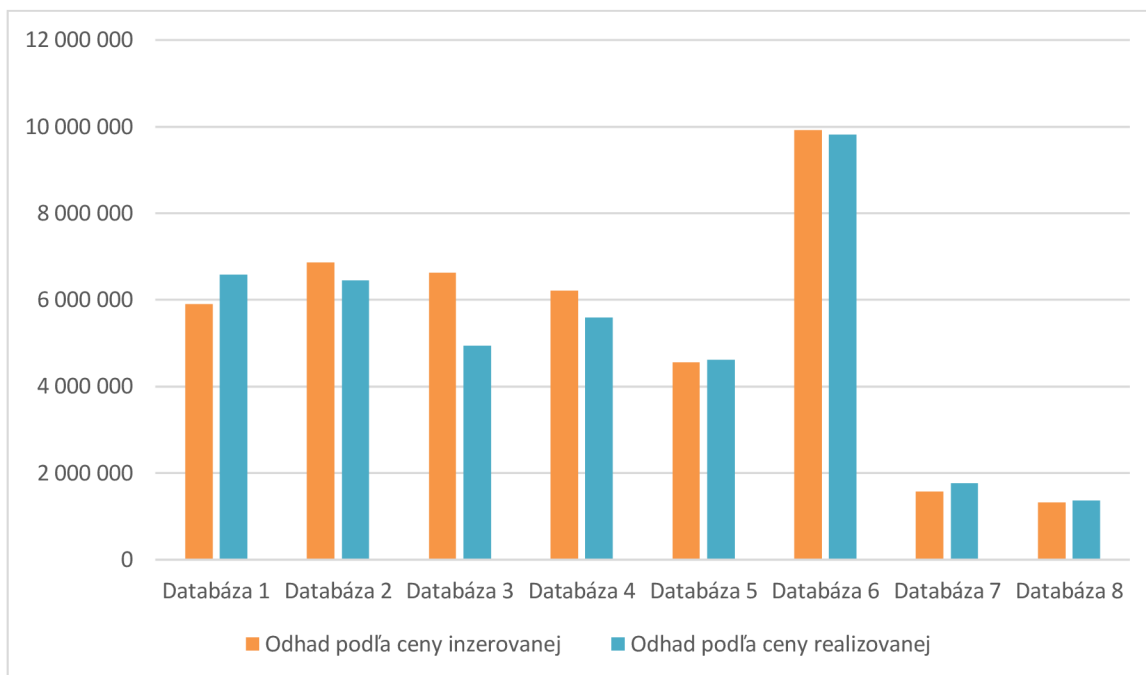
Pri ocenení rodinných domov v diplomovej práci sa však zistilo, že odhad podľa ceny realizovanej je nižší ako odhad podľa ceny inzerovanej v 50% prípadov, teda v 4 prípadoch z 8.

Táto skutočnosť môže byť spôsobená nesúlalom vstupných informácií. Zistené informácie sa líšili vo všetkých cenotvorných činiteľoch, či už ide o veľkosť pozemku a stavby, stavebne-technické prevedenie alebo vybavenie a príslušenstvo objektu. Pri informáciách získaných z verejne dostupných zdrojov, nebolo možné zistiť vybavenie a príslušenstvo rodinného domu s výnimkou príslušenstva, ktoré sa nachádzalo v exteriéri objektu. Avšak ani tieto informácie nemusia byť presné, nakoľko bolo príslušenstvo odpozierané z leteckých snímok, ktoré nemusia zodpovedať aktuálnemu stavu. Informácie o veľkosti objektu boli získané z katastru nehnuteľností. Veľkosť pozemku je presne daná veľkosťou parciel, avšak veľkosť užitej plochy bola vypočítaná pomocou plochy zastavanej a počtu poschodí, ktoré boli uvedené v katastri. Z verejne dostupných zdrojov tiež nie je možné zistiť celkový stavebne technický stav, dispozíciu, a použité materiály.

Na základe rozdielnych informácií vznikli aj rozdielne cenové odhady.

	Realizovaná cena	Odhad podľa IC	Odhad podľa RC
Databáza 1	6 121 000	5 906 000	6 580 000
Databáza 2	6 300 000	6 859 000	6 454 000
Databáza 3	5 750 000	6 622 000	4 943 000
Databáza 4	7 390 000	6 210 000	5 586 000
Databáza 5	5 740 000	4 553 000	4 614 000
Databáza 6	9 800 000	9 927 000	9 817 000
Databáza 7	1 050 000	1 579 000	1 758 000
Databáza 8	1 900 000	1 315 000	1 359 000

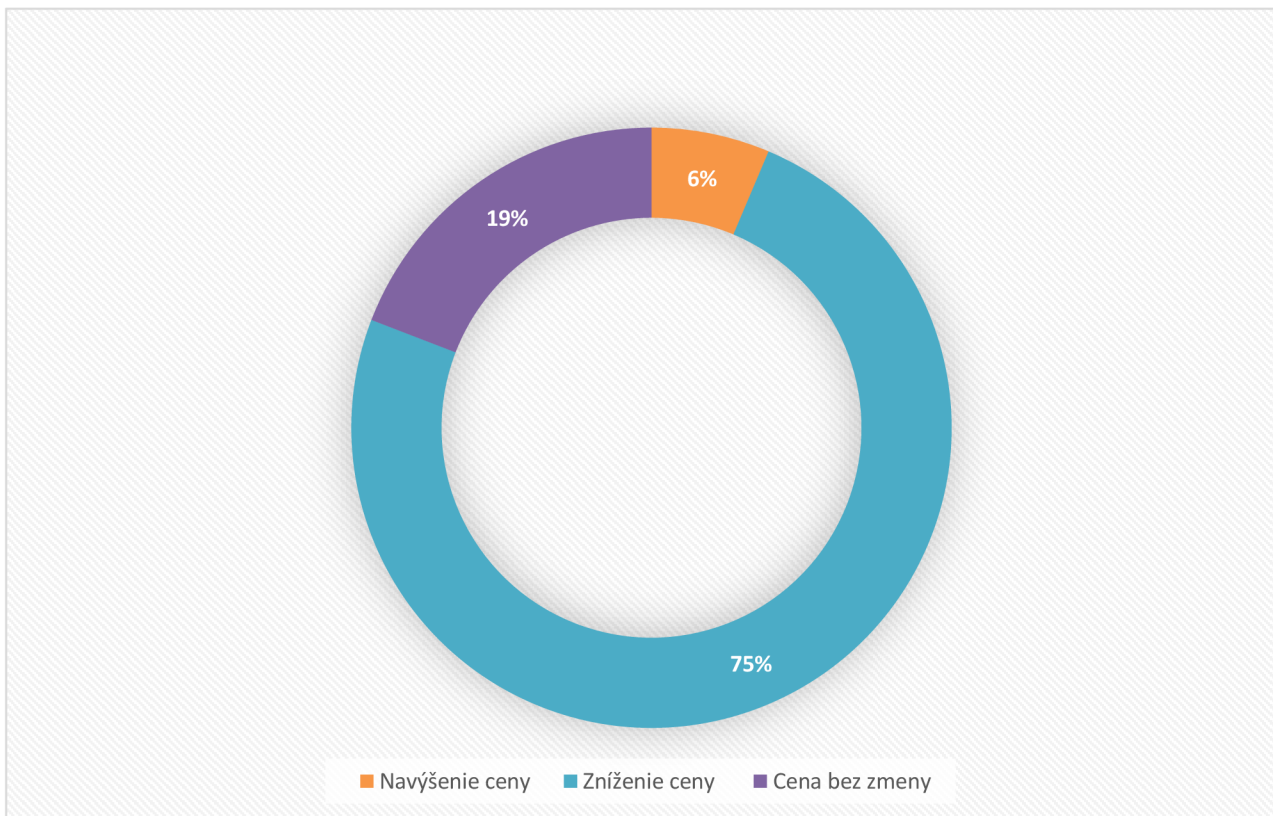
Tabuľka 2: Rekapitulácia odhadu obvyklých cien rodinných domov [vlastné]



Graf 3: Grafické zobrazenie odhadov ceny obvyklej [vlastné]

5.3 H3 – PRE SKÚMANÚ DATABÁZU PLATÍ, ŽE INZEROVANÁ CENA JE VYŠŠIA AKO REALIZOVANÁ

Spracovaním súhrnnej databázy, ktorá obsahovala objekty s cenou inzerovanou a doplnením o cenové údaje bolo získaných 95 objektov pre severnú časť okresu Brno-venkov. Porovnaním cenového údaju s inzerovanou cenou bolo zistené, že v 75% cena postupom času klesla a teda cena inzerovaná bola vyššia ako cena realizovaná. Pre 19% týchto objektov sa cena nezmenila a len v 6% prípadov cena stúpla.

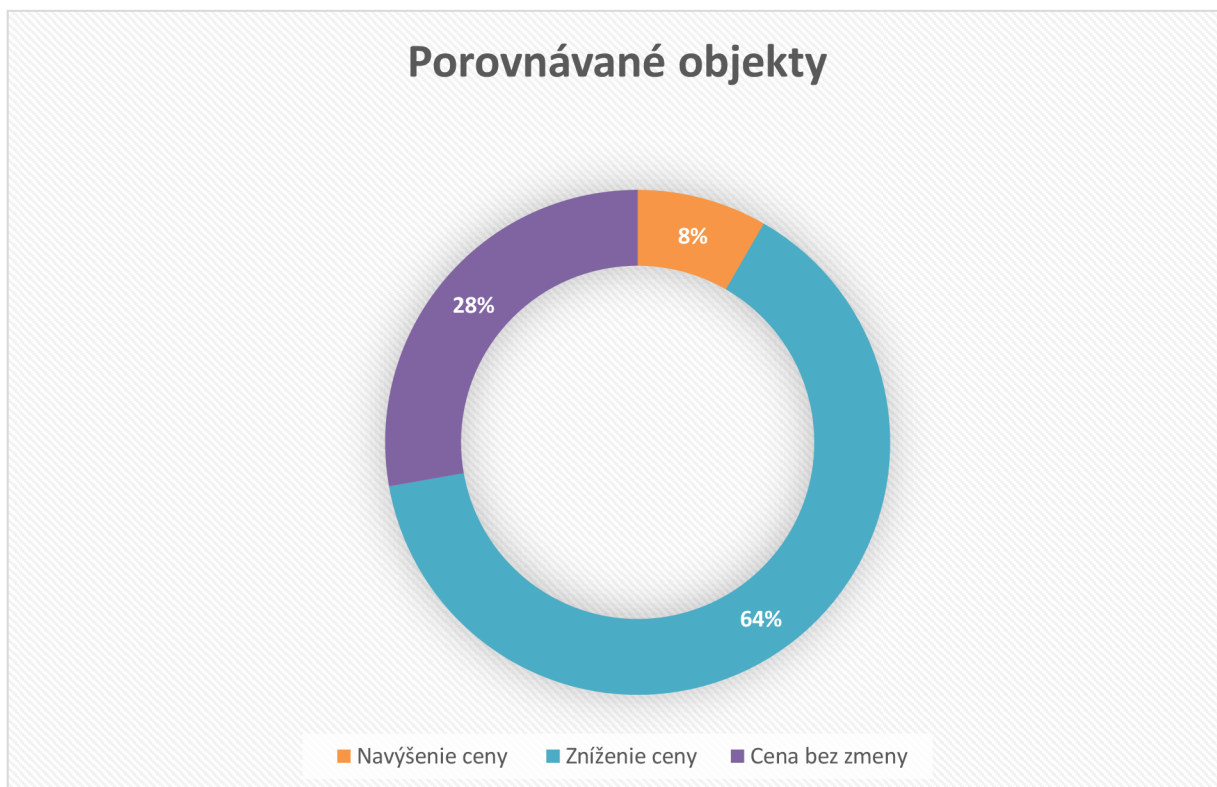


Graf 4: Zmena inzerovanej ceny vo vzťahu na cenu realizovanú pre súhrnnú databázu [vlastné]

V prípade nehnuteľností, pri ktorých sa cena zvýšila je pravdepodobná špekulatívna kúpa, prípadne bola cena navýšená o vybavenie objektu, čo v cenovom údaji získanom z katastru nehnuteľností nemusí byť uvedené.

V prípadoch kedy cena klesla nie je možné určiť vzorec, podľa ktorého by túto skutočnosť bolo možné odvodiť či predpokladať. Stanovenie ceny a jej následný možný pokles je častokrát subjektívnym pohľadom majiteľa nehnuteľnosti a jeho očakávaného zisku z predaja nehnuteľnosti.

Pri databázach vybraných porovnávacích objektov bola v 10 prípadoch inzerovaná cena rovnaká ako cena realizovaná. V prípade 23 objektov inzerovaná cena klesla a v prípade 3 objektov cena naopak stúpila nad inzerovanú sumu.



Graf 5: Zmena inzerovanej ceny vo vzťahu na cenu realizovanú pre porovnávané objekty [vlastné]

Z týchto grafov vyplýva, že tretia stanovená hypotéza, ktorá sa zaoberala výškou inzerovanej ceny vo vzťahu na cenu realizovanú je potvrdená v prípade súhrnnej databáze aj v prípade databáze porovnávacích objektov.

Koeficient redukcie na prameň ceny nie vždy zodpovedá dĺžke ponuky na trhu. Predovšetkým v prípadoch keď realizovaná cena bola vyššia ako cena inzerovaná. Koeficient neodzrkadľuje ani mimoriadnu situáciu na trhu, ktorá môže ovplyvniť cenu nehnuteľnosti, bez ohľadu či sa objaví na strane kupujúceho, predávajúceho alebo bez pričinenia človeka (ekonomická kríza, pandémie, záplavy, víchrice, požiar a iné).

6 ZHRNUTIE VÝSLEDKOV PRÁCE

Trh s nehnuteľnosťami je cenovo veľmi nadhodnotený a z práce vyplýva, že cena komodity rodinných domov naďalej neúmerne rastie. Ceny rodinných domov v severnej časti okresu Brno-venkov sú príliš vysoké bez ohľadu na ich vek alebo technický stav.

Pri odhade ceny obvyklej pomocou inzerovanej ceny bol výpočet uskutočnený s inzerovanou cenou, ktorá bola pri objekte uvedená ako počiatočná. To znamená, že v prípade poklesu ceny počas doby inzercie, bola použitá najvyššia cena. Objekty pre ocenenie aj porovnanie boli pre jednotlivé databázy vybrané podľa podobných alebo rovnakých znakov a podľa podobnej jednotkovej ceny.

Pri odhade obvyklej ceny pomocou ceny realizovanej bol výpočet realizovaný pre rovnaké databázy ako pre inzerovanú cenu, len jednotlivým objektom bola priradená cena realizovaná z cenových údajov získaných z katastru nehnuteľností.

6.1 OCENENIE RODINNÝCH DOMOV

Pre ocenenie rodinných domov bola použitá porovnávací metóda. Stanovenie ceny obvyklej prebehlo s prihliadnutím na všetky okolnosti, ktoré majú viac alebo menej výrazný vplyv na ceny.

V súhrnnej databáze sa nachádzali aj rodinné domy so špecifickými vlastnosťami, ktoré nebolo možné oceniť alebo zaradiť medzi porovnávací objekty. Medzi tieto vyradené objekty patrili nedokončené stavby, stavba s výtahom, rodinné domy s pozemkom väčším ako 5 000 m² a ďalšie.

Vzniklo 8 porovnávacích databáz, pomocou ktorých bolo ocenených 8 rodinných domov. Vzhľadom na to, že severná časť okresu Brno-venkov je menšia, nachádza sa v nej menej obcí a aj hustota zaľudnenia je nižšia ako v južnej časti, bol výber vhodných objektov náročnejší, keďže aj objektov bolo v súhrnnej databáze menej.

Objekty nebolo možné rozdeliť rovnomerne podľa územného členenia. Pri zostavovaní jednotlivých databáz bolo prihliadané predovšetkým na lokalitu, technický stav a ďalší spoločný prvok. Databázy vznikli v rôznych cenových úrovniach. Výška ceny odzrkadľovala lokalitu, technický stav a vybavenie rodinných domov.

Vybrané rodinné domy sú ocenené metódou priameho porovnania. Týmto ocenením boli zistené trhové ceny pre 8 rodinných domov podľa ceny inzerovanej a následne podľa ceny realizovanej v severnej časti Brno-venkov. Pri stanovení ceny obvyklej boli zvažované všetky okolnosti, ktoré ju ovplyvňujú.

Severná časť okresu má menšiu rozlohu a aj hustota osídlenia je nižšia. V tejto časti okresu existujú len 2 zo 7 správnych okrskov. Preto rozvrhnutie databáz a oceňovaných objektov nie je rovnomerné. Pri výbere vhodných objektov bol kladený dôraz na iné skupiny objektov ako ich rovnomerné rozdelenie. Vzniklo 8 databáz s inzerovanou cenou a 8 databáz s realizovanou cenou.

Veľké rozdiely počtu inzerovaných rodinných domov boli nielen medzi mestom a malou obcou, ale aj zvyšovaním vzdialenosti od Brna sa počet znižoval. Rovnako so znižujúcim sa technickým stavom klesal aj počet

ponúk rodinných domov. Pri zlom technickom stave sa najčastejšie stávalo, že realizovaná cena bola oveľa nižšia ako cena inzerovaná.

V súčasnej dobe sú zaujímavé lokality v okolí miest Kuřim, Drásov a Veverská Bítíška, kde bol počet inzerovaných nehnuteľností najvyšší. Naopak lokalita Moravského krasu neponúkala veľké množstvo objektov.

	Realizovaná cena	Odhad podľa IC	Odhad podľa RC
Databáza 1	6 121 000	5 906 000	6 580 000
Databáza 2	6 300 000	6 859 000	6 454 000
Databáza 3	5 750 000	6 622 000	4 943 000
Databáza 4	7 390 000	6 210 000	5 586 000
Databáza 5	5 740 000	4 553 000	4 614 000
Databáza 6	9 800 000	9 927 000	9 817 000
Databáza 7	1 050 000	1 579 000	1 758 000
Databáza 8	1 900 000	1 315 000	1 359 000

Tabuľka 3: Zhrnutie výpočtu ceny obvyklej [vlastné]

6.2 VARIÁČNÝ KOEFICIENT

Pri výpočte variačného koeficientu bol braný ohľad na jeho výšku. Variačný koeficient vybraných objektov nesmel prekročiť hranicu 0,33. Avšak vzhľadom k rôznorodosti objektov, bol v niektorých prípadoch tesne na tejto hranici. Výpočet variačného koeficientu nebol totožný pre databázy s inzerovanou cenou a databázy s cenou realizovanou.

6.3 KOEFICIENT REDUKCIE NA PRAMEŇ CENY

Koeficient redukcie na prameň ceny bol stanovený pri výpočtoch na hodnotu 0,92 ako prepočet z dostupných vzoriek realizovanej ceny, po vylúčení extrémnych hodnôt.

Priemerná hodnota koeficientu redukcie na prameň ceny z celkovej databáze bola vypočítaná na 0,87. Ako bolo v predchádzajúcej kapitole uvedené, ceny rodinných domov sú nadhodnotené. Najčastejšie sa táto skutočnosť prejavuje pri rodinných domoch v zlom technickom stave a objektoch vhodných k demolácii. Rozdiel v inzerovanej a realizovanej cene pri týchto objektoch je veľký a teda koeficient redukcie na prameň ceny je naopak veľmi nízky, v niektorých prípadoch je nižší ako 0,5. To následne znižuje aj jeho priemernú hodnotu.

6.4 ZÍSKAVANIE INFORMÁCII POMOCOU INZEROVANÝCH A REALIZOVANÝCH CIEN

V diplomovej práci, ako už zo zadania vyplýva, boli jednotlivé rodinné domy ocenené samostatne cenou inzerovanou a následne cenou realizovanou. Ak by sme sa na ocenenie pozerali len z pohľadu jednoduchosti, bolo by zrejme, že práca s inzerovanou databázou je oveľa jednoduchšia. Ocenenie je však zložitejší a komplexnejší proces a preto by takéto tvrdenie pri práci odhadcu nemalo mať žiadnu váhu.

6.4.1 Informácie pre databázu s inzerovanou cenou

Pri ocenení cenou inzerovanou boli pre ocenenie použité informácie z realitných kancelárii, ktoré boli priamo uvedené v inzeráte ponúkaného rodinného domu.

Tu nastáva prvý problém. Realitní makléri často pracujú s informáciami, ktoré im poskytne predávajúci a nerobia si kompletný prehľad o nehnuteľnosti. A tak vznikajú inzeráty, v ktorých je uvedená veľkosť pozemku a úžitná plocha domu, prípadne technický stav, ktorý subjektívnym pohľadom určil predávajúci. Na druhej strane sú inzeráty, ktoré poskytujú veľké množstvo informácií o rodinnom dome aj pozemku (vybavenie rodinného domu, rok kolaudácie a prípadnej rekonštrukcie, použité materiály, popis dispozície s veľkosťou všetkých miestností, zabezpečenie vykurovania, vonkajšie úpravy, vedľajšie stavby, nadštandardné vybavenie, mesačné náklady a podobne). Tretím typom inzerátov sú tie, ktoré hovoria o objekte v budúcnosti, ako by mohla vyzeráť rekonštrukcia objektu, na čo je možné ho využiť. Ak by boli objekty oceňované len na základe textu, nie je možné tieto druhy inzerátov medzi sebou porovnať.

Druhým problémom inzerovaných cien je veľkosť stavby a veľkosť pozemku. Každý realitný makléř si veľkosť stavby interpretuje vlastným spôsobom, zatiaľ čo odhadca vždy pracuje s jedným údajom. V niektorých inzerátoch je uvedená podlahová plocha, v iných plocha úžitná a v ďalšom zastavaná plocha. Každá z týchto plôch sa vyznačuje iným špecifikom, ako už bolo spomenuté v kapitole 1 Základné pojmy nehnuteľností. Veľkosť pozemku niektorí realitní makléři vyjadrujú ako celok, teda súčet veľkostí všetkých parciel pozemku, iný do tejto hodnoty nezapočítavajú veľkosť zastavanej plochy.

Čo sa týka inzerovanej ceny nehnuteľnosti v texte inzerátu nie je vždy uvedené, či zobrazená cena je skutočne predajnou sumou alebo je v nej už zahrnutá aj provízia realitnej kancelárii za sprostredkovanie predaja. Inzerovaná cena nehnuteľnosti býva často nadhodnotená, čo je v realitnej praxi takmer pravidlom, v prípade, že sa provízia realitnej kancelárii vyjadruje v pomere k predajnej cene. Teda čím vyššia realizovaná cena, tým vyššia provízia. V prípade inzerovanej ceny je preto potrebné pracovať s koeficientom redukcie na prameň ceny.

Zhodnotiť celkový technický stav objektu nie je jednoduché a často ide o subjektívny názor, ktorý je ovplyvnený citovou hodnotou nehnuteľnosti, predávajúceho. Skúsený odhadca, s objektívnym názorom, môže technický stav nehnuteľnosti vyhodnotiť inak.

Fotodokumentácia je častou súčasťou inzerátov. Rovnako ako pri rozsahu a kvalite inzerátu aj tu sa vyskytujú fotografie, ktoré realisticky zobrazujú stavbu, pozemok aj jej okolie. Zachytávajú tiež vnútorné vybavenie objektu. Pri starších objektoch a objektoch vhodných k demolácii sú väčšinou uvedené 2 fotografie, z ktorých nie je možné urobiť si celkový obraz o nehnuteľnosti. A v niektorých prípadoch, predovšetkým pri novostavbách, sú zobrazené vizualizácie možného budúceho stavu, prípadne tuctové vizualizácie, ktoré s dispozíciou objektu vôbec nesúhlasia. V takýchto prípadoch nie je možné podporiť textový opis nehnuteľnosti fotografiami a následne to použiť pre ocenenie objektu.

Pri využívaní informácií uvedených v inzercii je vhodné tieto informácie overovať z verejne dostupných zdrojov. Informácie o veľkosti pozemku a stavby je pomerne jednoduché overiť pomocou údajov zapísaných

v Katastre nehnuteľností. Internetový portál *Nahlížení do katastru*, ponúka aj možnosť merania vzdialenosti, obvodu a plochy v katastrálnej mape, čo môže byť pre overenie informácií dostatočným podkladom. Pri overovaní ďalších informácií z inzerátu môžeme využiť ČUZK, kde sú zapísané ďalšie informácie o pozemku a stavbe aj celom katastrálnom území. Pre novšie objekty je k dispozícii aj časový údaj o kolaudácii.

6.4.2 Informácie pre databázu s cenou realizovanou

Pri oceňovaní realizovanou cenou boli pre ocenenie vyhľadávané informácie o jednotlivých nehnuteľnostiach vo verejne dostupných zdrojoch ako sú kataster nehnuteľností, mapové servery a webové stránky obcí.

Skúsený odhadca má väčšinou predpripravený dokument, do ktorého počas miestneho šetrenia zapisuje zistené skutočnosti aby ich následne mohol doplniť do svojej databáze nehnuteľností, a teda nevznikajú nezrovnalosti medzi popisom a fotodokumentáciou. Informácie o nehnuteľnosti sú priamo poskytované majiteľom, prípadne doložené technickou dokumentáciou objektu.

Odhadca pozná rozdiely medzi jednotlivými druhmi plôch a pri vypracovávaní odhadu vždy pracuje len s jedným druhom, najčastejšie s plochou úžitnou. V prípade veľkosti pozemku sa nestane chyba, kedy by do jeho veľkosti nezapočítal zastavanú plochu.

Pri práci s cenou realizovanou nie je potrebné prihliadať na koeficient redukcie na prameň ceny. Realizovaná cena priamo odzrkadľuje aktuálnu situáciu na trhu nehnuteľností. s touto cenou je možné pracovať dlhodobo, nakoľko je možné ju prepočítať pomocou Hb indexu vydaného hypotečnou bankou na súčasnú hodnotu aj o niekoľko rokov neskôr.

Všetky informácie o nehnuteľnosti je možné získať pri osobnom miestnom šetrení. V prípade tejto diplomovej práce miestne šetrenia neboli možné, preto nie je dostatok informácií o jednotlivých nehnuteľnostiach. Pri práci s cenou realizovanou nebolo možné vyhodnotiť vnútorné vybavenie objektu, nakoľko sa k takýmto informáciám nie je možné dostať cez verejne dostupné zdroje. Mapové servery a letecké snímky nemusia mať úplne aktuálnu podobu a teda napríklad v súčasnosti môže byť na pozemku postavený krytý bazén, ale mapové servery ho ešte nezobrazujú, preto v ocenení nebol zohľadnený.

6.4.3 Celkové zhodnotenie databáz s inzerovanou a realizovanou cenou

Pri oceňovaní rodinných domov porovnávacím spôsobom je najvhodnejšie použiť kombináciu cien uvedených v realitnej inzercii a cien realizovaných. Pretože inzerované ceny rodinných domov sú častokrát nadhodnotené a teda nepredajné za ich uvádzaciu cenu. To platí pre všetky typy rodinných domov bez ohľadu na ich lokalitu, technický stav, vybavenie a príslušenstvo. Pri cenách realizovaných je problémom, že neodzrkadľujú skutočnú situáciu na trhu a častokrát ide o predaj medzi rodinnými príslušníkmi, kedy je kúpna cena nižšia ako skutočná hodnota objektu.

Pre získavanie informácií platí, že naj dôveryhodnejšie sú informácie získané osobnou skúsenosťou odhadcu. Takto získané informácie si pravdepodobne doplní aj vlastnou fotodokumentáciou. Pri informáciách

z realitných serverov, môžu chýbať podstatné informácie alebo informácie, ktoré sú uvedené, sú ovplyvnené subjektívnym pohľadom majiteľa alebo realitného makléra. Z verejne dostupných zdrojov nie je možné získať informácie o príslušenstve a vybavení nehnuteľnosti.

ZÁVER

V Českej republike sa oceňovanie majetku vykonáva dvomi spôsobmi, a to ako ocenenie podľa právneho predpisu, pri ktorom musí byť zákonom stanovený dôvod, alebo ako tržné ocenenie. Oba spôsoby sa používajú aj pri ocenení nehnuteľností.

Cieľom diplomovej práce bolo analyzovať a zhodnotiť rozdiely medzi využitím inzerovanej a realizovanej databáze pri aplikácii porovnávacieho spôsobu ocenenia. Ďalej vyhodnotiť obvyklé ceny a interpretovať dosiahnuté výsledky.

Diplomová práca sa zaoberala tržným spôsobom ocenenia pomocou porovnania nehnuteľností určených pre bývanie, konkrétne rodinnými domami, v okrese Brno–venkov (sever). Výsledkom tržného ocenenia je odhad ceny obvyklej, ktorý vyjadruje aktuálnu skutočnú hodnotu nehnuteľnosti na realitnom trhu.

Diplomová práca bola rozdelená na 3 časti: teoretickú časť, praktickú časť a analýzu výsledkov.

Teoretická časť sa zaoberala vysvetľovaním jednotlivých pojmov, ktoré súvisia s ocenením nehnuteľností a aj samotným priebehom ocenenia.

Praktická časť diplomovej práce bola zameraná na ocenenie rodinných domov pomocou inzerovaných cien a následne pomocou cien realizovaných. Ocenené boli totožné domy v oboch prípadoch s použitím rovnakých databáz, avšak získavanie jednotlivých informácií prebehlo rôznym spôsobom. Pri cenách inzerovaných boli použité len informácie zverejnené v inzerátoch, pre cenách realizovaných boli informácie vyhľadávané vo verejne dostupných zdrojoch, medzi ktoré patril hlavne kataster nehnuteľností, webové stránky obcí a mapové servery. Do jednotlivých databáz bolo vybratých 6 porovnávacích vzoriek, ktoré mali podobnú lokalitu, technický stav a ďalší spoločný znak ako oceňovaný objekt. Tiež bol braný ohľad na výšku variačného koeficientu, ktorá nesmela prekročiť hodnotu 0,33 pri inzerovanej ani realizovanej cene.

Záverečnú časť tvorilo interpretovanie výsledkov práce, používanie jednotlivých databáz a tiež vyhodnotenie stanovených cieľov.

Počas vypracovania diplomovej práce som získala ďalšie skúsenosti pri vytváraní vhodných databáz pre ocenenie nehnuteľností, získavanie informácií o nehnuteľnostiach a so samotným oceňovaním nehnuteľností porovnávacou metódou.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.*
- [2] *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v aktuálním znění.*
- [3] *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*
- [4] *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).*
- [5] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [6] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4556-7.
- [7] MLČOCH, Zbyněk. *Definice pojmů budova, věc, nemovitost, stavba, jednotka, byt, nebytový prostor*. Zbyněk Mlčoch [online]. Webhosting Wedos, c2000-2014 [cit. 2020-04-27]. Dostupné z: <https://www.zbynekmlcoch.cz/texty/pravo-sebeobrana/definice-pojmu-budova-vec-nemovitost-stavba-jednotka-byt-nebytovy-prostor>
- [8] ČSN 73 4301 Obytné budovy.
- [9] *Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).*
- [10] *Jaký je rozdíl mezi užitnou, užitkovou, zastavěnou, podlahovou, obytnou či celkovou plochou? Srovnání-makleru* [online]. Opatovice nad Labem, 2018 [cit. 2020-04-17]. Dostupné z: <https://www.srovnani-makleru.cz/blog-jaky-je-rozdil-mezi-uzitnou-uzitkovou-zastavenou-podlahovou-obytnou-ci-celkovou-plochou-26/>
- [11] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-720-1441-2.
- [12] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.*
- [13] *Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.*
- [14] RICS Valuation – Professional Standards UK January 2014 (revised April 2015). London: The Royal Institution of Chartered Surveyors, 2015. ISBN 978 1 78321 105 0.
- [15] KOSTREJOVÁ, Marika. *Oceňování nemovitostí*. Praha, 2007.. *Diplomová práce*. Vysoká škola ekonomická v Praze. Vedoucí práce Jan Heřman.
- [16] SCHOLTE LUBBERINK, Arjan, Wim VAN DER POST a Jan VEUGER. *Valuation of real estate market values as an indicator*. Real estate finance [online]. 2018, 34(4), 159-168 [cit. 2019-09-15]. ISSN 0748-318x. Dostupné z: <https://search.proquest.com/docview/2012401809/D77A20824D9143E8PQ/1?accountid=17115>
- [17] FERREIRA, Fernando a Marjan JALALI. *IDENTIFYING KEY DETERMINANTS OF HOUSING SALES AND TIME-ON-THE-MARKET (TOM) USING FUZZY COGNITIVE MAPPING*. International Journal of Strategic Property Management [online]. 2015, 19(3), 235-244 [cit. 2019-12-22]. DOI: 10.3846/1648715X.2015.1052587. ISSN 1648-715X. Dostupné z: <http://journals.vgtu.lt/index.php/IJSPM/article/view/2123>
- [18] CHEN, Jun a Ronald RUTHERFORD. *Quality & Time-on-the-Market in Residential Markets*. The Journal of Real Estate Finance and Economics. 2012, 44(3), 414-428. DOI: 10.1007/s11146-010-9237-4. ISSN 0895-5638. Dostupné z: <http://link.springer.com/10.1007/s11146-010-9237-4>
- [19] HAURIN, Donald, Jessica HAURIN, Taylor NADAULD a Anthony SANDERS. *List Prices, Sale Prices and Marketing Time: An Application to U.S. Housing Markets*. Real Estate Economics. 2010, 38(4), 659-685. DOI: 10.1111/j.1540-6229.2010.00279.x. ISSN 10808620. Dostupné z: <http://doi.wiley.com/10.1111/j.1540-6229.2010.00279.x>

- [20] CUPAL, Martin. Vliv koeficientu redukce na zdroj *ceny na* výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí. Brno, 2010. Dizertačná. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [21] ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na *tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-113-9.
- [22] Realitní pes [online]. 2020 [cit. 2020-06-05]. Dostupné z: <https://realitni-pes.cz/>
- [23] Mapa realitiek [online]. 2020 [cit. 2020-06-05]. Dostupné z: <https://maparealitek.cz/property-list>
- [24] ČÚZK [online]. Brno, <https://www.cuzk.cz/Uvod.aspx> [cit. 2020-06-02].
- [25] Konces [online]. [cit. 2020-06-05]. Dostupné z: <http://www.konces.cz/cz/software/sw-tomas/is-moises/>
- [26] REAS: Atlas cen [online]. 2020 [cit. 2020-06-05]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/cenova-mapa>
- [27] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody *a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- [28] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody *a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- [29] ŠEBKOVÁ, Veronika. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro *nemovitost typu* rodinný dům v lokalitě okolí Tišnova. Brno, 2010. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková.
- [30] BULJAK, M. . Porovnání výše cenových podílů *jednotlivých konstrukcí* rodinných domů na celkové ceně uvedené v cenovém předpisu a *stanovené položkovým rozpočtem*. Brno, 2013. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce Ing. Jaroslava Kosová.
- [31] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. *Praha*: CEDUK, 1996. ISBN 80-902-1090-2.
- [32] ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. *Praha*: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2914-0.
- [33] Vyhláška č. 492/2004 Z. z., *o stanovení* všeobecné hodnoty majetku.
- [34] GELBTUCH, Howard C. Real Estate Valuation in *Global Markets*. Appraisal Institute, 1997. ISBN 978-0-9221-5442-5.
- [35] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Vyd. 1. *Praha*: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [36] Malý lexikon obcí České republiky - 2017. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Daranus, 2018 [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2017>
- [37] Charakteristika okresu Brno-venkov. Český statistický úřad [online]. *Praha* [cit. 2020-06-02]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_brno_venkov

ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 1: Správne obvody v okrese Brno-venkov [37].....	47
Tabuľka 2: Rekapitulácia odhadu obvyklých cien rodinných domov [vlastné].....	56
Tabuľka 3: Zhrnutie výpočtu ceny obvyklej [vlastné].....	61

ZOZNAM GRAFOV

Graf 1: Graf poklesu inzerovanej ceny [vlastné].....	54
Graf 2: Znáznornenie poklesu cien o viac ako 500 000 Kč [vlastné].....	55
Graf 3: Grafické zobrazenie odhadov ceny obvyklej [vlastné].....	57
Graf 4: Zmena inzerovanej ceny vo vzťahu na cenu realizovanú pre súhrnnú databázu [vlastné].....	58
Graf 5: Zmena inzerovanej ceny vo vzťahu na cenu realizovanú pre porovnávané objekty [vlastné].....	59

ZOZNAM OBRÁZKOV

Obrázok 1: Zjednotené hodnoty koeficientu redukcie na prameň ceny podľa kategórie druhu nehnuteľnosti a kraju [20]	27
Obrázok 2: Vstupný vyhľadávač pre internetový server realitný pes [22]	29
Obrázok 3: Realitný server mapa realítiek [23].....	29
Obrázok 4: Zobrazenie objektu prostredníctvom servra mapa realítiek [23].....	30
Obrázok 5: Žiadosť o vydanie kópie kúpnej zmluvy [24]	32
Obrázok 6: Cenový údaj [vlastné]	33
Obrázok 7: Atlas cien [26]	34
Obrázok 8: Grafické znázornenie ocenenia nepriamym porovnaním [6]	41
Obrázok 9: Grafické znázornenie vzťahov pri ocenení priamym porovnaním [6].....	42
Obrázok 10: Vzťahy pri ocenení porovnávacím spôsobom [6].....	43
Obrázok 11: Grafické znázornenie ocenenia porovnávacím spôsobom [6].....	43
Obrázok 12: Mapa okresu Brno-venkov [37].....	48
Obrázok 13: Organizačná štruktúra katastrálneho pracoviska Brno-venkov [33].....	49

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha 1: Databáza číslo 1, rodinný dom Předklášteří (inzerovaná cena).....	70
Príloha 2: Ocenenie databázy číslo 1 inzerovanou cenou	70
Príloha 3: Databáza číslo 1, rodinný dom Předklášteří (realizovaná cena).....	71
Príloha 4: Ocenenie databázy číslo 1 realizovanou cenou	71
Príloha 5: Databáza číslo 2, rodinný dom Čebín (inzerovaná cena).....	71
Príloha 6: Ocenenie databázy číslo 2 inzerovanou cenou	72
Príloha 7: Databáza číslo 2, rodinný dom Čebín (realizovaná cena).....	72
Príloha 8: Ocenenie databázy číslo 2 realizovanou cenou	72
Príloha 9: Databáza číslo 3, rodinný dom Vranov (inzerovaná cena)	73
Príloha 10: Ocenenie databázy číslo 3 inzerovanou cenou	74
Príloha 11: Databáza číslo 3, rodinný dom Vranov (realizovaná cena).....	74
Príloha 12: Ocenenie databázy číslo 3 realizovanou cenou	74
Príloha 13: Databáza číslo 4, rodinný dom Kuřim (inzerovaná cena)	75
Príloha 14: Ocenenie databázy číslo 4 inzerovanou cenou	75
Príloha 15: Databáza číslo 4, rodinný dom Kuřim (realizovaná cena)	75
Príloha 16: Ocenenie databázy číslo 4 realizovanou cenou	76
Príloha 17: Databáza číslo 5, rodinný dom Viničné Šumice (inzerovaná cena)	76
Príloha 18: Ocenenie databázy číslo 5 inzerovanou cenou	76
Príloha 19: Databáza číslo 5, rodinný dom Viničné Šumice (realizovaná cena)	77
Príloha 20: Ocenenie databázy číslo 5 realizovanou cenou	77

Príloha 21: Databáza číslo 6, rodinný dom Lelekovice (inzerovaná cena).....	78
Príloha 22: Ocenenie databázy číslo 6 inzerovanou cenou	79
Príloha 23: Príloha 21: Databáza číslo 6, rodinný dom Lelekovice (realizovaná cena).....	79
Príloha 24: Ocenenie databázy číslo 6 realizovanou cenou	79
Príloha 25: Databáza číslo 7, rodinný dom Maršov (inzerovaná cena)	80
Príloha 26: Ocenenie databázy číslo 7 inzerovanou cenou	80
Príloha 27: Databáza číslo 7, rodinný dom Maršov (realizovaná cena)	80
Príloha 28: Ocenenie databázy číslo 7 realizovanou cenou	81
Príloha 29: Databáza číslo 8, rodinný dom Tvarožná (inzerovaná cena)	81
Príloha 30: Ocenenie databázy číslo 8 inzerovanou cenou	81
Príloha 31: Databáza číslo 8, rodinný dom Tvarožná (realizovaná cena).....	82
Príloha 32: Ocenenie databázy číslo 8 realizovanou cenou	82